

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев.....

29 июня 2015 г.

ОТЧЕТ № НД-1504247

**об оценке рыночной стоимости объектов
движимого и недвижимого имущества
расположенных по адресу: Московская область,
Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42
«А»**

Заказчик:

ООО «Экопромтех»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 08.05.2015 г.

Дата составления отчета: 29.06.2015 г.

Москва 2015

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

13 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые, оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2013 год занимает 17 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценочных услуг по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 9 место (ТОП 50) по итогам 2013-2014 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс.»
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).
- Компания «Инвест Проект» вошла в список крупнейших компаний, работающих на рынке оценочных услуг 2010 г. по версии журнала «Коммерсантъ Деньги».

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитована при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитована при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитована при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитована НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитована НП "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Коммерческие банки: «Сбербанк России (ОАО), «Россельхозбанк» (ОАО), «Промсвязьбанк» (ОАО), ВТБ 24 (ЗАО), АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО МинБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ЗАО), «Уралсиб» (ОАО), «МДМ-Банк» (ОАО), АКБ «Связь Банк» (ОАО), КБ «Возрождение» (ОАО), КБ «ДельтаКредит» (ЗАО), КБ «Глобэкс» (ЗАО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ЗАО), Инвестиционный торговый банк (ЗАО), Росбанк (ОАО), и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
5. Применяемые стандарты и законы об оценочной деятельности	13
6. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	14
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки.....	17
7.2.1. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	18
7.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	33
7.4. Анализ местоположения объекта оценки.....	59
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	71
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	71
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	74
8.2.1. <i>Обзор рынка земельных участков производственного назначения</i>	74
8.2.2. <i>Обзор рынка производственной и складской недвижимости</i>	80
8.2.3. <i>Обзор рынка оборудования</i>	101
8.3. Оценка ликвидности.....	107
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	108
9. Описание процесса оценки	109
9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	109
9.2. Подходы к оценке.....	113
9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	116
9.3.1. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода</i>	116
9.3.2. <i>Заключение о рыночной стоимости имущества на основе затратного подхода</i>	127
9.3.3. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	128
9.3.4. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	162
9.3.5. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода</i>	163
9.3.6. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода</i>	181
10. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки	182
11. Заявление о соответствии	187
12. Список использованных источников	188
12.1. Нормативные документы.....	188
12.2. Справочная литература.....	188
12.3. Методическая литература.....	188
13. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	189
14. Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера	193
15. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера	212

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Имущество, расположенное по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А», в составе согласно Приложению №2 к настоящему Договору №НД-1504247 от 08 мая 2015 г.
Заказчик оценки	ООО «ЭКОПРОМТЕХ» ОГРН 1075034003263, дата присвоения 19.06.2007 г. ИНН/ КПП: 5034030860/503401001
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «ЭКОПРОМТЕХ» (оцениваемое имущество отражено в балансовом учете ООО «ЭКОПРОМТЕХ»).
Субъект права	ООО «ЭКОПРОМТЕХ» ОГРН 1075034003263, дата присвоения 19.06.2007 г. ИНН/ КПП: 5034030860/503401001
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности и права долгосрочной аренды с учетом незарегистрированных ограничений и обременений
Балансовая стоимость, руб.	119 957 953,25 (Сто девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят три рубля двадцать пять копеек)
Оцениваемые права	Право собственности, право долгосрочной аренды
Место нахождения объекта оценки	Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А»
Дата оценки	08 мая 2015 г.
Дата составления Отчета	29 июня 2015 г.
Цель оценки	Проведение торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Проведение торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Результаты оценки не могут быть использованы для других целей
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г., Дополнительное соглашение №1 от 10 июня 2015 г. к Договору № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г.
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№ НД-1504247 от 29 июня 2015 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки 1 долл. США = 50,3615 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки – движимого имущества, полученная при применении различных подходов:	
Сравнительный подход	Не применялся. Обоснованный отказ
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ
Затратный подход	10 944 354
Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	10 944 354 <i>(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи триста пятьдесят четыре рубля)</i>
Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, полученная при применении различных подходов:	
Сравнительный подход	28 888 257
Доходный подход	20 631 582
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ
Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	24 759 920 <i>(Двадцать четыре миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот двадцать рублей)</i>

Источник информации: Договор № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г.,
Дополнительное соглашение №1 от 10 июня 2015 г. к Договору № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г.

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
Движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А», в составе согласно Приложению №2 к настоящему Договору №НД-1504247 от 08 мая 2015 г.	30 257 859	35 704 274

*Источник информации: расчеты Оценщика***Особые условия:**

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор
Гурьев А.Н.

.....

Дипломированный оценщик
(диплом ПП-I №037715)
член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков» (РОО).
Номер по реестру 006050 от 15.10.2009 г.
Морикова Е.А.

.....

29 июня 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Основания заключения Договора об оценке	Устное обращение Заказчика
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Указание на объект оценки и его описание	Имущество, расположенное по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А», в составе согласно Приложению №2 к настоящему Договору №НД-1504247 от 08 мая 2015 г.
Объект оценки	Имущество, расположенное по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А», в составе согласно Приложения №2 к настоящему Договору №НД-1504247 от 08 мая 2015 г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв. м;</p> <p>Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м;</p> <p>Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв. м;</p> <p>Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м;</p> <p>Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв. м;</p> <p>Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м;</p> <p>Асфальто-бетонное покрытие;</p> <p>Право долгосрочной аренда на земельный участок, кад. №50:24:0010401:0083, площадью 25 000 кв. м;</p> <p>Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок, инвентарный номер № 00000038;</p> <p>Блок-контейнер, инвентарный номер № 00000010;</p> <p>Блок-контейнер, инвентарный номер № 00000011;</p> <p>Блок-контейнер, инвентарный номер № 00000012;</p> <p>Блок-контейнер, инвентарный номер № 00000013;</p> <p>Вышка тура, инвентарный номер № 00000014;</p> <p>Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием, инвентарный номер № 00000029;</p> <p>Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц., инвентарный номер № 00000017;</p> <p>Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный, инвентарный номер № 00000018;</p> <p>Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц., инвентарный номер № 00000019;</p> <p>Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистанц., инвентарный номер № 00000020;</p> <p>Пресс Saphir 350 AT, инвентарный номер № 00000024;</p> <p>Комплект оборудования для переработки полимерных материалов, инвентарный номер № 00000037;</p> <p>Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000, инвентарный номер № 00000034;</p> <p>Плита электрическая ПЭМ-2-03, инвентарный номер № 00000036;</p> <p>Станция оборудования согласно тех. схеме, инвентарный номер № 00000032;</p> <p>Станция оборудования согласно тех. схеме, инвентарный номер № 00000031;</p> <p>Котел газовый напольный чугунный, инвентарный номер № 00000035;</p> <p>Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками, инвентарный номер № 00000021;</p> <p>Насос подачи стока с элементами управления, инвентарный номер № 00000022;</p> <p>Погружной аэратор, инвентарный номер № 00000023;</p> <p>Система дистанционного управления САУ-МСС/02 , инвентарный</p>

	номер № 00000030; Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом, инвентарный номер № 00000033; Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10, инвентарный номер № 00000025; Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10, инвентарный номер № 00000026;
Местонахождение объекта оценки	Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности, право долгосрочной аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности и права долгосрочной аренды с учетом незарегистрированных ограничений и обременений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Проведение торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>На земельном участке категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов, общей площадью 25 000,0 кв. м, расположено здание производственно-складского назначения, общей площадью 4231,4 кв. м. Так же на участке имеются здания вспомогательного назначения, такие как: котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв. м; станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м; трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв. м; проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м. Участок имеет асфальтобетонное покрытие и ограждение. В здании установлено оборудование для сортировки и перегрузки твердых бытовых отходов, а так же имеется оборудование для полного функционирования комплекса.</p> <p>Характеристики объекта оценки были приняты на основании: Выписка из ЕГРП от 24.10.2014 г. № 01/002/2014-20445; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU – 50516000-04 от 12 марта 2009 г.;</p> <p>Соглашение от 26 июля 2007 г. о передаче прав и обязанностей по договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 22 июня 2006 г. и приложения к нему;</p> <p>Соглашение от 13.09.2010 г. к договору №591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 22 июня 2006 г.;</p> <p>Справки информационного характера, предоставленные Заказчиком оценки.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся без возможных границ интервала
Дата оценки	08 мая 2015 г.
Срок проведения оценки	С 08 мая 2015 г. по 29 июня 2015 г.
Дата обследования	08 мая 2015 г.
Допущения и	- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные

<p>ограничения</p>	<p>части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>-Мнение Оценщика относительно справедливой (или иной, т.е. отличной от справедливой – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.</p> <p>-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.</p> <p>-Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.</p> <p>-Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>-При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.</p> <p>-Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>-Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</p> <p>-Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>-От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>-Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>-Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>-Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
<p>Дополнительные условия</p>	<p>-</p>

*Источник информации: Договор № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г.,
Дополнительное соглашение №1 от 10 июня 2015 г. к Договору № НД-1504247 на проведение оценки от 08
мая 2015 г.*

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об Оценщике и о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Сведения о Заказчике	<p>ООО «ЭКОПРОМТЕХ» ОГРН 1075034003263, дата присвоения 19.06.2007 г. ИНН/ КПП: 5034030860/503401001 Юр. адрес: 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А». Адрес для корреспонденции: 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208, ПАУ ЦФО (для Станчака В.Ю.) Расчетный счет: 40702810700000014102 Банк: ОАО "ТЭМБР-БАНК" г. Москва Корр. счет: 30101810000000000166 БИК: 044585166</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ОГРН 1055005937953, дата присвоения 15 декабря 2005 года; ИНН 5031064998; КПП 503101001; Р/с 40702800503600141031; К/с 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Наименование страховой компании ОАО «Национальная страховая компания Татарстан», страховой полис № 0603 002530, серия ПООЦ, Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, срок действия договора страхования – с 02 октября 2014 г. по 01 октября 2015 г.</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Морикова Елена Алексеевна Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 006050 от 15.10.2009 г. ; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №037715, регистрационный номер 520-9Д, 3 июля 2009 г., ГОУДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис № ГО-ОЦ ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора страхования – с 23 сентября 2014 г. по 22 сентября 2015 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Трудовой договор заключен с ООО «Инвест проект». Адрес местонахождения юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1 Почтовый адрес юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское</p>

	шоссе, д. 77, стр. 1
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

*Источник информации: Договор № НД-1504247 на проведение оценки от 08 мая 2015 г.,
Дополнительное соглашение №1 от 10 июня 2015 г. к Договору № НД-1504247 на проведение оценки от 08
мая 2015 г., копии документов, подтверждающие правомочие проведения оценки*

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, технической и иной документации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. В ходе визуального обследования часть объектов движимого имущества - позиции №№23,24,26,27,28 к осмотру представлены не были. Поэтому Оценщик, согласно информационному письму конкурсного управляющего ООО

«Экопромтех» от 08.05.2015 г, делает допущение, что данные позиции движимого имущества фактически имеются в наличии.

14. В соответствии с п. 19 ФСО №1: «...оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». Данное требование сводится к тому, что оценщик не вправе использовать события экономического, политического и иного характера, произошедшие после даты оценки, знание которых существенным образом повлияет на величину определяемой стоимости, т.е. недопустимо использовать такую информацию при применении методов, основанных на прогнозе данных. В то же время использование данных, не связанных с прогнозом и тем самым не способных повлиять на определяемую рыночную стоимость, несмотря на формальное сходство формулировки этого требования, не противоречит методологии оценочной деятельности и допустимо к использованию. Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1. Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам: Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся «естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей»; Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия. Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия. Таким образом, информация, полученная оценщиками после даты оценки, которая является «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиками при проведении оценки.
15. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщики, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиками в соответствующей части настоящего отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Обоснование использование стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
- ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
- ССО РОО 2-01-2010 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
- ССО РОО 2-02-2010 Стандарт 2. «Базы стоимости, отличные от рыночной»;
- ССО РОО 2-03-2010 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;
- ССО РОО 3-01-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
- ССО РОО 3-02-2010 Методическое руководство по оценке 2 (МР 2) «Оценка стоимости интересов (прав) аренды»;

6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.п. 16, 18 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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:
 1. информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 2. 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;
 3. 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.
 4. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 5. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 6. составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов недвижимости для коммерческого использования были осмотрены как земельные участки с улучшениями, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 7.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 24.10.2014 г. № 01/002/2014-20445 (копия)
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50516000-04 от 12 марта 2009 г. (копия)
Соглашение от 26 июля 2007 г. о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. (копия)
Соглашение от 13.09.2010 г. к договору №591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 22 июня 2006 г (копия)
Договор № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 22 июня 2006 г. (копия)
Информационные письма от ООО «ЭКОПРОМТЕХ» (копии)
План финансового оздоровления мусороперегрузочного завода и сортировочного комплекса по переработке твердых бытовых отходов ООО «Экопромтех» с обоснование и графиком платежей (копия)
<i>Техническая документация</i>
Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 07 июня 2006 г. № 24.1/06-2990 (копия)

Источник информации: Копии документов строительного - технического и юридического характера, предоставленные Заказчиком оценки

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)

-
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Объектом оценки является здание производственно-складского назначения, общей площадью 4231,4 кв.м, расположенное на земельном участке категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов, общей площадью 25 000,0 кв.м. Так же на участке имеются здания вспомогательного назначения, такие как: котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м; станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м; трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м; проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м. Участок имеет асфальтобетонное покрытие и ограждение. В здании установлено оборудование для сортировки и перегрузки твердых бытовых отходов, а так же имеется оборудование для полного функционирования комплекса.

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А».

Рассматриваемое имущество принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Экопромтех», на дату оценки права оформлены в установленном законном порядке.

Согласно плану финансового оздоровления первоначальная балансовая стоимость объекта оценки составляет 119 957 953,25 руб. (Сто девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят три рубля двадцать пять копеек) руб., а остаточная 99 656 536,44 руб. (Девяносто девять миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот тридцать шесть рублей сорок четыре копейки).

На дату оценки, согласно визуального осмотра объекта, на земельном участке выявлено наличие неотсортированных твердых бытовых отходов. Зданий и сооружений, не входящих в состав объекта оценки не выявлено.

В связи с тем, что Оценщиком выявлены факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, влияющие на его стоимость, Оценщиком будет проведен справочный расчет стоимости с учетом факторов выявленных в ходе визуального осмотра, а именно наличие неотсортированных твердых бытовых отходов на земельном участке.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

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

Табл. 7.2

Описание недвижимого имущества входящего в состав объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
№ п/п	1	2	3
Наименование объекта	Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м	Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м	Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м
Инвентарный №	№00000006	№00000003	№00000005
Кадастровый (или условный) номер (номер паспорта (документа о регистрации))	50-50-24/004/2009-601	50-50-24/004/2009-606	50-50-24/004/2009-602
Литера	-	-	-
Установленные права	Собственность	Собственность	
Форма собственности	Частная	Частная	Частная
Субъект права	ООО «ЭКОПРОМТЕХ» ОГРН 1075034003263, дата присвоения 19.06.2007 г. ИНН/ КПП: 5034030860/503401001 Юр. адрес: 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А». Адрес для корреспонденции: 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208, ПАУ ЦФО (для Станчака В.Ю.) Расчетный счет: 40702810700000014102 Банк: ОАО "ТЭМБР-БАНК" г. Москва Корр. счет: 3010181000000000166 БИК: 044585166		
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, №, дата выдачи)	н/д	н/д	н/д
Местонахождение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Функциональное назначение	здание	сооружение	здание
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению

Наименование показателя	Значение			Значение	Значение
№ п/п	1			2	3
Наименование объекта	Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м			Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м	Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м
Наименование составляющих частей зданий	приемное отделение (ПО), холодный ангар	производственный корпус (ПК), холодный ангар	производственный цех (ПЦ), теплый ангар	-	-
Площадь, кв. м	1512	1800	900	-	-
Протяженность, м	-	-	-	339,8	-
Площадь застройки, кв. м	н/д	н/д	н/д	-	-
Год постройки	2009	2009	2009	2009	2009
Этажность	1			-	1
Высота потолка, м	н/д			-	н/д
Строительный объем, куб. м	34 958,4				
Инженерные коммуникации	электричество			-	Водоснабжение (центральное)
Описание конструктивных элементов (материал, диаметр мм, длина м) (фундамент, стены, перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна, двери, внутренняя отделка)	1) производственно-промышленный корпус – металлический ангар с вертикальными стенами общей площадью 4212 м2 в который входят: - приемное отделение (ПО), холодный ангар с размерами не менее 42х36 м, площадью 1512 м2 (площадка для разгрузки ТБО); - производственный корпус (ПК), холодный ангар с размерами не менее 30х60 м, площадью от 1800 м2, для размещения оборудования 2-х мусоросортировочных линии; - производственный цех (ПЦ), теплый ангар, с размерами 30х30 м, площадью 900 м2 для размещения производственных линий по переработке полимерных отходов во вторичный гранулят;			бетон	металлоконструкции
Класс конструктивной системы	КС-6			КС-10	КС-6
Срок службы, лет	48			39	48
Техническое состояние	неудовлетворительное			удовлетворительное	удовлетворительное
Первоначальная стоимость, руб.	79 145 448,02			410 832,09	869 207,47
Остаточная стоимость по состоянию на 09. 2012 г., руб.	74 039 283,80			273 888,09	813 123,25

Источник информации: анализ юридической документации и информации предоставленной Заказчиком, а так же данные визуального осмотра

Продолжение Табл. 7.2

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение	Значение
№ п/п	4	5	6	7
Наименование объекта	Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м	Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м.	Асфальтобетонное покрытие
Инвентарный №	№00000002	№00000001	№00000004	№00000007
Кадастровый (или условный) номер (номер паспорта документа о регистрации)	50-50-24/004/2009-605	50-50-24/004/2009-604	50-50-24/004/2009-603	-
Литера	-	-	-	-
Установленные права	Собственность	Собственность		
Форма собственности	Частная	Частная	Частная	Частная
Субъект права	ООО «ЭКОПРОМТЕХ» ОГРН 1075034003263, дата присвоения 19.06.2007 г. ИНН/ КПП: 5034030860/503401001 Юр. адрес: 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А». Адрес для корреспонденции: 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208, ПАУ ЦФО (для Станчака В.Ю.) Расчетный счет: 40702810700000014102 Банк: ОАО "ТЭМБР-БАНК" г. Москва Корр. счет: 30101810000000000166 БИК: 044585166			
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, №, дата выдачи)	н/д	н/д	н/д	н/д
Местонахождение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Функциональное назначение	сооружение	здание	здание	сооружение
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Общая площадь, кв. м	19,7	31,7	8,0	н/д (согласно визуального осмотра площадь покрытия составляет около 8000 кв.м)
Наименование составляющих частей зданий	-	-	-	-
Площадь, кв. м	-	-	-	-
Протяженность, м	-	-	-	-

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение	Значение
№ п/п	4	5	6	7
Наименование объекта	Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м	Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м.	Асфальтобетонное покрытие
Площадь застройки, кв. м	19,7	31,7	-	-
Год постройки	2009	2009	2009	
Этажность	1	1	1	-
Высота потолка, м	н/д	н/д	н/д	-
Строительный объем, куб. м	34 958,4			
Инженерные коммуникации	-	-	Электричество	-
Описание конструктивных элементов (материал, диаметр мм, длина м) (фундамент, стены, перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна, двери, внутренняя отделка)	металлоконструкции	металлоконструкции	металлоконструкции	металлоконструкции
Класс конструктивной системы	КС-6	КС-11	КС-6	КС-15
Срок службы, лет	48	25	48	26
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Первоначальная стоимость, руб.	410 832,09	1 259 718,79	435 436,12	1 403 628,47
Остаточная стоимость по состоянию на 09.2012г., руб.	359 474,34	1 102 254,43	381 005,02	1 052 723,30

Источник информации: анализ юридической документации и информации, предоставленной Заказчиком оценки, а так же данные визуального осмотра

Табл. 7.3

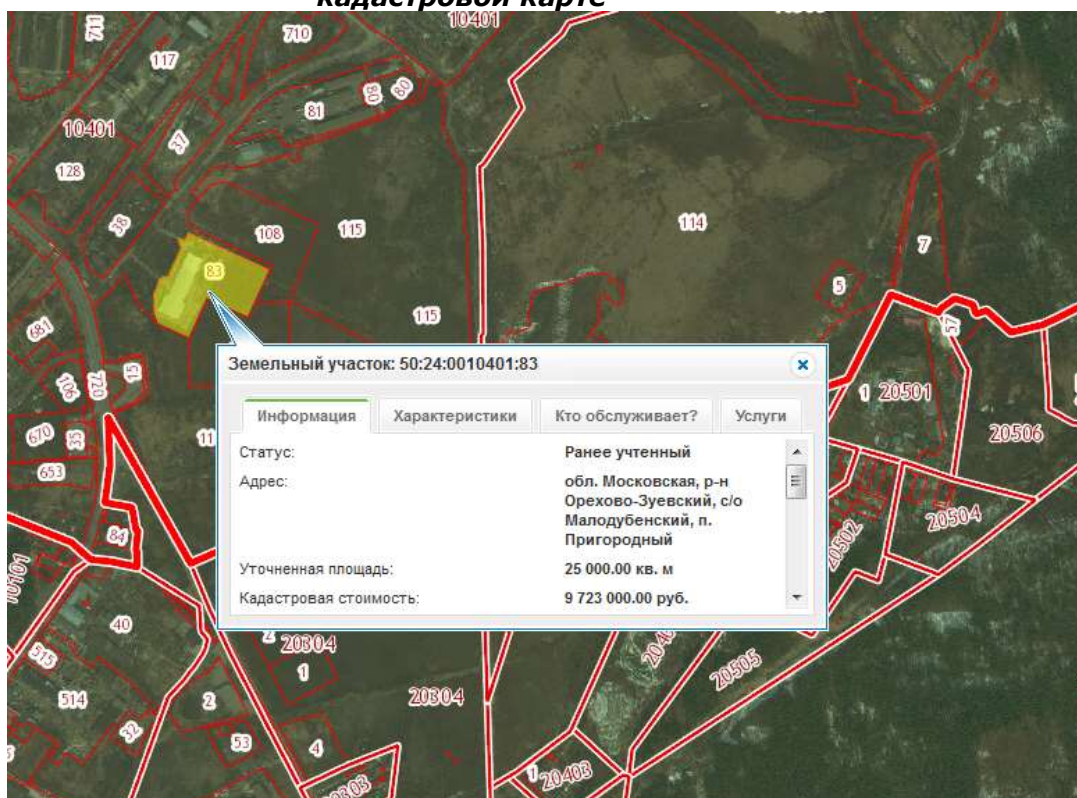
Описание земельного участка входящего в состав объекта оценки

Описание земельного участка	
Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80
Кадастровый номер	50:24:001 04 01:0083
Вид права	Долгосрочная аренда (с 21.06.2006 г. по 20.06.2055 г.)
Право удостоверяющий документ	Соглашение от 26 июля 2007 г. о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г.
Субъект права собственности	Комитет по управлению имуществом Орехово-Зуевского района
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы,
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование / назначение	Под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов
Текущее использование	
Общая площадь, кв. м	25 000,00
Рельеф	Рельеф ровный без перепадов высот
Форма	Неправильная
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие коммуникаций	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Первоначальная стоимость, руб.	2 914 750,00
Остаточная стоимость по состоянию на 09.2012г., руб.	2 914 750,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник информации: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	9 723 000,00
Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	388,92

Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Рис. 7.1

Расположение земельного участка общей площадью 25 000,0 кв.м на кадастровой карте



Источник информации:
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Табл. 7.4

Описание движимого имущества входящего в состав объекта оценки

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	Заводской номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	Остаточная балансовая стоимость на 09.2012 г., руб. без НДС	ДАТА постановки на баланс (дд.мм.гггг)	ДАТА ввода в эксплуатацию (дд.мм.гггг)	Основание постановки на баланс (номер договора приобретения, контракта, ТТНки)	ДАТА приобретения (дд.мм.гггг)
1	Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	Н/д	16 629 999,37	11 627 044,36	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
2	Блок-контейнер	№ 00000010	Н/д	55 211,91	41 410,83	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
3	Блок-контейнер	№ 00000011	Н/д	55 211,91	41 410,83	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
4	Блок-контейнер	№ 00000012	Н/д	55 211,91	41 410,83	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
5	Блок-контейнер	№ 00000013	Н/д	55 211,91	41 410,83	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
6	Вышка тура	№ 00000014	Н/д	18 750,00	0,00	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	Н/д	682 203,38	454 802,93	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	Н/д	1 868 959,45	934 474,51	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	Н/д	1 566 404,52	783 208,65	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	Н/д	2 156 209,29	1 078 105,02	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.	№ 00000020	Н/д	454 965,79	227 489,74	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
12	Пресс Saphir 350 AT	№ 00000024	Н/д	2 768 681,88	2 076 517,92	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	Н/д	3 387 664,22	656 509,44	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
14	Устройство для взвешивания а/м	№ 00000034	Н/д	147 447,56	120 639,29	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	Заводской номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	Остаточная балансовая стоимость на 09.2012 г., руб. без НДС	ДАТА постановки на баланс (дд.мм.гггг)	ДАТА ввода в эксплуатацию (дд.мм.гггг)	Основание постановления на баланс (номер договора приобретения, контракта, ТТНки)	ДАТА приобретения (дд.мм.гггг)
	ТВА 30000								
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	Н/д	10 254,24	5 121,57	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	Н/д	1 076 506,59	645 900,57	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	Н/д	1 076 506,60	645 900,58	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
18	Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	Н/д	40 084,75	30 056,80	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	Н/д	20 697,73	6 898,27	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
20	Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	Н/д	63 045,68	21 019,25	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
21	Погружной аэратор	№ 00000023	Н/д	85 376,19	28 452,15	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	№ 00000030	Н/д	271 849,24	135 917,47	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	№ 00000033	Н/д	1 959 107,92	979 550,17	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	Н/д	918 220,34	612 147,80	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	Н/д	918 220,34	612 147,80	сен.10	сен.10	Н/д	Н/д

Источник информации: анализ технической и юридической информации предоставленной Заказчиком

Продолжение Табл. 7.4

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Страна изготовления	Фирма/завод производитель	ДАТА выпуска (дд.мм.гггг)	Тип, Марка, Модель	Основные технические и эксплуатационные характеристики (мощность, производительность, вес, размеры, и т.д.)
1	Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	Германия	B+B Anlagenbau GmbH	н/д	н/д	производственная линия
2	Блок-контейнер	Россия	н/д	н/д	н/д	бытовка деревянная
3	Блок-контейнер	Россия	н/д	н/д	н/д	бытовка деревянная
4	Блок-контейнер	Россия	н/д	н/д	н/д	бытовка деревянная
5	Блок-контейнер	Россия	н/д	н/д	н/д	бытовка деревянная
6	Вышка тура	Россия	н/д	н/д	н/д	металлическая конструкция
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	Россия	н/д	н/д	н/д	Сепаратор отсеивает мелкие фракции мусора, а также разрыхляет и перемещает оставшиеся крупные фракции на сортировочный конвейер.
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	Россия	н/д	н/д	КП 3650	длина 3650, конвейер подающий
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	Россия	н/д	н/д	КП 4020	длина 4020
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	Россия	н/д	н/д	КП 4220	длина 4220
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.	Россия	н/д	н/д	КР 600	длина 600
12	Пресс Saphir 350 AT	Франция	н/д	н/д	350 AT	пресс для бумаги
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	Белоруссия	н/д	н/д	н/д	н/д
14	Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	Россия	н/д	н/д	ТВА 30000	н/д
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	Россия	н/д	н/д	ПЭМ-2-03	н/д
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	Россия	н/д	н/д	н/д	н/д
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	Россия	н/д	н/д	н/д	н/д
18	Котел газовый напольный чугунный	Россия	ООО "Ковровский котлы"	н/д	н/д	твердотопливный котел
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	Россия	н/д	н/д	н/д	н/д
20	Насос подачи стока с элементами	Россия	н/д	н/д	н/д	н/д

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Страна изготовления	Фирма/завод производитель	ДАТА выпуска (дд.мм.гггг)	Тип, Марка, Модель	Основные технические и эксплуатационные характеристики (мощность, производительность, вес, размеры, и т.д.)
	управления					
21	Погружной аэратор	Россия	н/д	н/д	н/д	н/д
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	Россия	н/д	н/д	САУ - МСС/02	н/д
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	Россия	н/д	н/д	ТЛ 2310	н/д
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	Россия	Производственный комплекс «ЭЛЕКТРУМ»	01.01.2008	РУВН - 10	2 КТП Н-400/10/0,4
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	Россия	Производственный комплекс «ЭЛЕКТРУМ»	01.01.2008	РУВН - 10	2 КТП Н-400/10/0,4

Источник информации: визуальный осмотр, анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Продолжение Табл. 7.4

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность (полный комплект стандартного оборудования, разукomплектован (не хватает ...), доп опции ..., и т.д.)	Техническое состояние (отличное (новое или почти новое); хорошее (не требует ремонта); удовлетворительное (требует мелкого ремонта); неудовлетворительное (требует капитального ремонта или реконструкции); непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация)	Обременения (договор аренды, заложено в банке и т.д.)	Текущее использование (в эксплуатации, демонтирован, консервация, требует капремонта и пр.)	Уровень готовности для использования (подключен к эл. сети, используется, требуется ремонт, законсервирован и т.п.)	Данные о капитальном ремонте (когда, в каком объеме производился, стоимость ремонта)	Адрес нахождения
1	Мини завод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	разукomплектован	требуется капитальный ремонт (разукomплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
2	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
3	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
4	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
5	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
6	Вышка тура	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность (полный комплект стандартного оборудования, разуконплектован (не хватает ...), доп опции ..., и т.д.)	Техническое состояние (отличное (новое или почти новое); хорошее (не требует ремонта); удовлетворительное (требует мелкого ремонта); неудовлетворительное (требует капитального ремонта или реконструкции); непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация)	Обременения (договор аренды, заложено в банке и т.д.)	Текущее использование (в эксплуатации, демонтирован, консервация, требует капремонта и пр.)	Уровень готовности для использования (подключен к эл. сети, используется, требуется ремонт, законсервирован и т.п.)	Данные о капитальном ремонте (когда, в каком объеме производился, стоимость ремонта)	Адрес нахождения
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	подключен к сети, не используется	н/д	
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
12	Пресс Saphir 350 АТ	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	подключен к сети, не используется	н/д	

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность (полный комплект стандартного оборудования, разукomплектован (не хватает ...), доп опции ..., и т.д.)	Техническое состояние (отличное (новое или почти новое); хорошее (не требует ремонта); удовлетворительное (требует мелкого ремонта); неудовлетворительное (требует капитального ремонта или реконструкции); непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация)	Обременения (договор аренды, заложено в банке и т.д.)	Текущее использование (в эксплуатации, демонтирован, консервация, требует капремонта и пр.)	Уровень готовности для использования (подключен к эл. сети, используется, требуется ремонт, законсервирован и т.п.)	Данные о капитальном ремонте (когда, в каком объеме производился, стоимость ремонта)	Адрес нахождения
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	разукomплектован	требуется капитальный ремонт (разукomплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
14	Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	разукomплектован	требуется капитальный ремонт (разукomплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт ²	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	разукomплектован	требуется капитальный ремонт (разукomплектован) ²	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	

² Движимое имущество, а именно: позиции №№ 23, 24, 26, 27, 28 согласно приложению №2 к договору № НД -1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 к осмотру предоставлены не были по следующим причинам:

Позиции №№ 26, 27, 28 установлены на объекте недвижимости "Станция биологической очистки", который на момент осмотра был закрыт. Заказчиком подтверждается наличие данных позиций, и их техническое состояние оценивается как удовлетворительное.

Позиции №№ 23, 24 относятся к минизаводу по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок, на момент осмотра доступ к ним был невозможен. Заказчиком подтверждается наличие данных позиций, и их техническое состояние оценивается, как требуется капитальный ремонт (разукomплектованы).

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность (полный комплект стандартного оборудования, разукomплектован (не хватает ...), доп опции ..., и т.д.)	Техническое состояние (отличное (новое или почти новое); хорошее (не требует ремонта); удовлетворительное (требует мелкого ремонта); неудовлетворительное (требует капитального ремонта или реконструкции); непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация)	Обременения (договор аренды, заложено в банке и т.д.)	Текущее использование (в эксплуатации, демонтирован, консервация, требует капремонта и пр.)	Уровень готовности для использования (подключен к эл. сети, используется, требуется ремонт, законсервирован и т.п.)	Данные о капитальном ремонте (когда, в каком объеме производился, стоимость ремонта)	Адрес нахождения
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	разукомплектован	требуется капитальный ремонт (разукомплектован) ²	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
18	Котел газовый напольный чугунный	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется		н/д	
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное (по данным Заказчика) ²	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	
20	Насос подачи стока с элементами управления	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное (по данным Заказчика) ²	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	
21	Погружной аэратор	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное (по данным Заказчика) ²	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность (полный комплект стандартного оборудования, разукомплектован (не хватает ...), доп опции ..., и т.д.)	Техническое состояние (отличное (новое или почти новое); хорошее (не требует ремонта); удовлетворительное (требует мелкого ремонта); неудовлетворительное (требует капитального ремонта или реконструкции); непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация)	Обременения (договор аренды, заложено в банке и т.д.)	Текущее использование (в эксплуатации, демонтирован, консервация, требует капремонта и пр.)	Уровень готовности для использования (подключен к эл. сети, используется, требуется ремонт, законсервирован и т.п.)	Данные о капитальном ремонте (когда, в каком объеме производился, стоимость ремонта)	Адрес нахождения
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	

Источник информации: визуальный осмотр, анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на рассматриваемые объекты и данных Заказчика. В результате проведения анализа Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты недвижимости зарегистрированы в установленном порядке. Собственником рассматриваемого имущества является ООО «Экопромтех».

7.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Далее была определена величина накопленного износа как совокупность трех видов износа: физического, внешнего (экономического) и функционального по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функц.}}) \times (1 - И_{\text{эк.}}),$$

где:

Ифиз. - физический износ;

Ифункц. - функциональное устаревание;

Ивн. – экономическое устаревание.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, износ экономического воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала эксплуатации. Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

Определение совокупного (накопленного) износа для объектов недвижимости

Физический износ

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Ввиду отсутствия технической документации на объекты недвижимости произвести расчет физического износа методом разбивки не представляется возможным. Физическое состояние объекта недвижимости по результату визуального осмотра не дает возможности провести расчет методом срока жизни ввиду узкой специализированности использования, расчет методом срока жизни приведет к недостоверным результатам. Таким образом, для расчета физического износа Оценщик использовал экспертный метод.

Суждение о величине износа **экспертным методом** выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Табл. с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 7.5

Требуемые ремонтные мероприятия для зданий и сооружений в зависимости от величины физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Требуемые ремонтные мероприятия
0-10	Хорошее	Техническое обслуживание
11-20	Вполне удовлетворительное	Текущий ремонт
21-30	Удовлетворительное	Капитальный выборочный ремонт
31-40	Не вполне удовлетворительное	Капитальный выборочный ремонт
41-60	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Капитальный ремонт выборочный или комплексный
61-80	Ветхое	Капитальный ремонт комплексный или реконструкция
81-100	Плохое (негодное, подлежит сносу)	Рассматривается экономическая целесообразность для дальнейшей эксплуатации здания

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. – М.: КНОРУС, 2010 г. -752 с.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно - планировочного (конструктивного) решения здания/сооружения современным стандартам.

Внешнее (экономическое) воздействие – это снижение функциональной пригодности здания в результате действия внешних по отношению к объектам факторов (упадок района, состояние рынка и т.п.). Экономическое воздействие отражает зависимость между сложившимися рыночными ценами и затратами на строительство, для объектов определенного функционального назначения.

Рассматриваемый комплекс по своим характеристикам полностью удовлетворяет всем требованиям, предъявленным к такого рода объектам, таким образом, *величина функционального и внешнего устареваний* принята равной нулю.

Табл. 7.6

Определение величины накопленного износа и устареваний объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ и устаревания, %
1	Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м	60%	0%	0%	60%
4	Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м	31%	0%	0%	31%
5	Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м	60%	0%	0%	60%
6	Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь	31%	0%	0%	31%

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ и устаревания, %
	застройки - 19,7 кв. м				
7	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м	31%	0%	0%	31%
8	Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м.	91%	0%	0%	91%
9	Асфальто-бетонное покрытие	27%	0%	0%	27%

Источник информации: расчет проведенный Оценщиком

Определение совокупного (накопленного) износа объектов движимого имущества

Физический износ - является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

При определении физического износа, Оценщик использовал метод срока жизни, а так же данные визуального осмотра по средству экспертного значения, с последующим усреднением показателей физического износа.

Метод срока жизни. Одним из простейших способов оценки износа имущества (и его частей) является его определение по линейной зависимости от времени с использованием сопоставления срока эксплуатации со сроком службы.

$$\Phi_{из} = t / T \times 100\%,$$

где:

$\Phi_{из}$ — износ оборудования;

t, T — соответственно хронологический возраст и сроки службы.

Для определения степени физического износа имущества Оценщик использовал метод срока жизни с применением экспертного метода и программно-информационного комплекса «СтОФ», разработанный специалистами ЗАО «КОДИНФО» при сотрудничестве с ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата»), а также на основании информации предоставленной Компаниями занимающимися реализацией и производством тех или иных видов имущества.

Некоторые позиции не соответствуют своему техническому состоянию относительно срока их службы и для таких объектов Оценщиком применялся только экспертный метод определения величины физического износа.

Для качественной оценки состояния рассматриваемого оборудования, также использовался метод оценки физического износа по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике (см. Табл. 7.7).

Табл. 7.7

Шкала экспертных оценок физического износа

Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо деталей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей или ответственных узлов.	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	81 – 90
Не пригодное к применению, лом	Оборудование, не имеющее разумных перспектив использования, кроме вторичной переработки составляющих материалов	91-97

Источник информации: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

Макро-уровень:

1. Изменения в законодательной и нормативной базе;
2. Состояние отрасли;
3. Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

Микро-уровень:

1. Анализ причин падения в целом выручки предприятия;
2. Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции.

Как правило, экономическому устареванию в большей степени подвержено не универсальное, а специализированное оборудование. Если универсальное может использоваться в других производствах и поэтому не теряет своей стоимости в силу указанных выше причин, то специализированные машины и технологические комплексы, особенно при невозможности переналадки их на выпуск иной продукции, подвержены экономическому устареванию в полной мере.

В условиях нестабильной работы промышленного предприятия анализ загрузки мощностей является основополагающим фактором при определении ЭУ. При падении производства на предприятии, когда очевидна невозможность эффективной работы, неизбежно увеличение ЭУ.

Изменение уровня загрузки мощности предприятия и падение производства являются внешними причинами, приводящими к экономическому устареванию. В затратном подходе его необходимо учесть в рамках совокупного обесценения.

В случае отсутствия информации об экономических показателях работы предприятия, можно применить экспертную шкалу определения экономического устаревания. При этом для опроса экспертов необходимо разработать и использовать четкую градацию факторов, определяющих наличие экономического устаревания оборудования.

Предложенная автором методики экспертная шкала оценки экономического устаревания построена на изучении ликвидности оборудования и исследовании зависимости спроса и предложения на первичном и вторичном рынках движимого имущества. Она позволяет вне зависимости от показателей работы предприятия оценить степень ЭУ оборудования путем анализа факторов, определяющих ликвидность оборудования и, как следствие, востребованность его на первичном и вторичном рынках. Анализуются следующие факторы:

1. техническое состояние объекта оценки;
2. наличие рынка бывшего в эксплуатации оборудования;
3. наличие и количество потенциальных покупателей оборудования;
4. наличие организаций, торгующих новым и поддержанным оборудованием;
5. наличие открытой ценовой информации;
6. уникальность оборудования;
7. примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом;
8. возможность демонтажа и т.д.

По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени ликвидности оборудования:

- «Ликвидное»;
- «Среднеликвидное»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Условно-ликвидное»;
- «Оборот продукции запрещен».

Автором методики, сформированы и представлены следующие значения коэффициента ЭУ движимого имущества в соответствии с разработанной градацией.

Табл. 7.8

Шкала экспертных оценок экономического устаревания

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий	30

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
		спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один –два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

Источник информации: Михайлов А.И. Методические Аспекты Оценки Экономического Устаревания Движимого Имущества // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3; URL: www.science-education.ru/109-9384 (дата обращения: 05.05.2015).

Большая часть рассматриваемого имущества имеет ликвидность среднюю, ввиду того, на первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования, имеется незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке. Таким образом, экономическое устаревание для рассматриваемых объектов принято равное 10%.

Часть объектов представлена на первичном рынке продаж, следовательно, такие объекты являются ликвидными, для таких объектов значение внешнего износа принимается равным 0%.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональный износ приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такой износ может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Функциональное устаревания принято на уровне 0%.

Табл. 7.9

Определение величины накопленного износа и устареваний движимого имущества

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	ДАТА ввода в эксплуатацию	Нормативный возраст	Хронологический возраст	Физический износ методом срока службы	Физический износ, рассчитанный экспертным методом	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ и устаревания
1	Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	сен.10	12	5,00	-	86%	86%	0%	10%	87%
2	Блок-контейнер	№ 00000010	сен.10	8	5,00	63%	71%	67%	0%	0%	67%
3	Блок-контейнер	№ 00000011	сен.10	8	5,00	63%	71%	67%	0%	0%	67%
4	Блок-контейнер	№ 00000012	сен.10	8	5,00	63%	71%	67%	0%	0%	67%
5	Блок-контейнер	№ 00000013	сен.10	8	5,00	63%	71%	67%	0%	0%	67%
6	Вышка тура	№ 00000014	сен.10	28	5,00	18%	48%	48%	0%	0%	48%
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	сен.10	15	5,00	33%	48%	41%	0%	10%	47%
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	сен.10	20	5,00	25%	71%	71%	0%	10%	74%
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	сен.10	20	5,00	25%	71%	71%	0%	10%	74%
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	сен.10	20	5,00	25%	48%	37%	0%	10%	43%
11	Конвейер реверсивный цепной КП 600.00 с	№ 00000020	сен.10	20	5,00	25%	71%	71%	0%	10%	74%

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	ДАТА ввода в эксплуатацию	Нормативный возраст	Хронологический возраст	Физический износ методом срока службы	Физический износ, рассчитанный экспертным методом	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ и устаревания
	дистан.										
12	Пресс Saphir 350 AT	№ 00000024	сен.10	28	5,00	18%	48%	33%	0%	10%	40%
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	сен.10	12	5,00	-	86%	86%	0%	10%	87%
14	Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	№ 00000034	сен.10	10	5,00	-	86%	86%	0%	10%	87%
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	сен.10	10	5,00	50%	94%	94%	0%	0%	94%
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	сен.10	25	5,00	-	86%	86%	0%	10%	87%
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	сен.10	25	5,00	-	86%	86%	0%	10%	87%
18	Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	сен.10	35	5,00	14%	48%	48%	0%	10%	53%
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	сен.10	10	5,00	50%	48%	49%	0%	10%	54%
20	Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	сен.10	10	5,00	50%	48%	49%	0%	10%	54%
21	Погружной аэратор	№ 00000023	сен.10	10	5,00	50%	48%	49%	0%	10%	54%
22	Система дистанционн	№ 00000030	сен.10	8	5,00	63%	48%	56%	0%	10%	60%

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	ДАТА ввода в эксплуатацию	Нормативный возраст	Хронологический возраст	Физический износ методом срока службы	Физический износ, рассчитанный экспертным методом	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ и устаревания
	о управления САУ-МСС/02										
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	№ 00000033	сен.10	8	5,00	63%	71%	67%	0%	10%	70%
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	сен.10	12	5,00	42%	48%	45%	0%	10%	51%
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	сен.10	12	5,00	42%	48%	45%	0%	10%	51%

Источник: расчеты проведенные Оценщиком

Фотографии объектов, входящих в состав объекта оценки



Фотография 1 - 2. Земельный участок, общей площадью 25 000,0 кв.м



Фотография 3 - 4. Земельный участок, общей площадью 25 000,0 кв.м



Фотография 5 - 6. Земельный участок, общей площадью 25 000,0 кв.м



Фотография 7 - 8. Земельный участок, общей площадью 25 000,0 кв.м



Фотография 9 - 10. Земельный участок, общей площадью 25 000,0 кв.м



Фотография 11 - 12. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 13 - 14. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 15 - 16. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 17 - 18. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 19 - 20. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 21 - 22. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 23 - 24. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 25 - 26. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 27 - 28. Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м



Фотография 29 - 30. Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м



Фотография 31 - 32. Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м



Фотография 33 - 34. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м



Фотография 35 - 36. Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь

застройки - 19,7 кв. м; Асфальто-бетонное покрытие



Фотография 37 - 38. Асфальто-бетонное покрытие



Фотография 39 - 40. Блок-контейнер



Фотография 41 - 42. Блок-контейнер



Фотография 43 - 44. Блок-контейнер



Фотография 45 - 46. Пресс Saphir 350 AT



Фотография 47 - 48. Пресс Saphir 350 AT



Фотография 49 - 50. Конвейер КП 4220.00 подающий цепной с дистанц.



Фотография 51 - 52. Конвейер КП 4220.00 подающий цепной с дистанц.



Фотография 53 - 54. Вышка тура



Фотография 55 - 56. Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.



Фотография 57 - 58. Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. Приводом; Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.



Фотография 59 - 60. Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный; Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием



Фотография 61 - 62. Котел газовый напольный чугунный



Фотография 63 - 64. Котел газовый напольный чугунный



Фотография 65. Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000



Фотография 66 - 67. Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок



Фотография 68 - 69. Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок



Фотография 70 - 71. Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок



Фотография 72 - 73. Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок



Фотография 74 - 75. Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок



Фотография 76 - 77. Распорядительное устр-во высокого напряж. РУВН-10

Вывод: объектом оценки является здание производственно-складского назначения, общей площадью 4231,4 кв.м, расположенное на земельном участке категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов, общей площадью 25 000,0 кв.м. Так же на

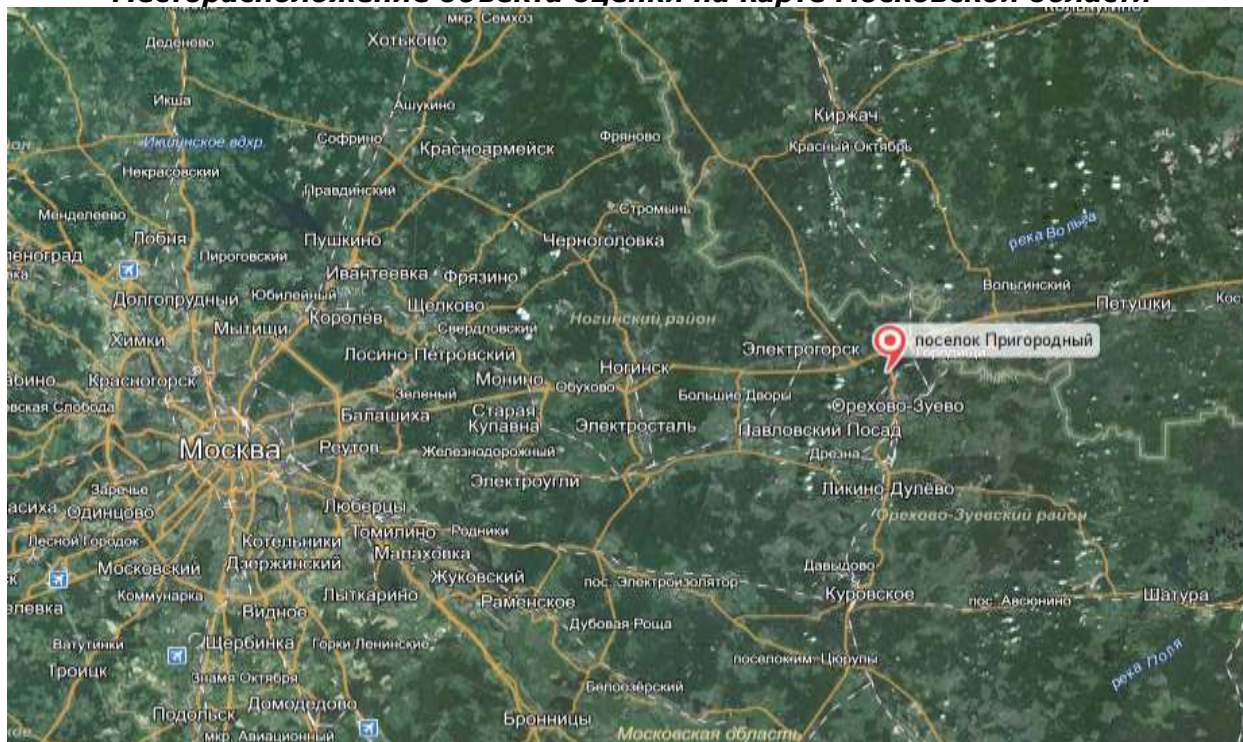
участке имеются здания вспомогательного назначения, такие как: котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м; станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м; трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв. м; проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м. Участок имеет асфальтобетонное покрытие и ограждение. В здании установлено оборудование для сортировки и перегрузки твердых бытовых отходов, а так же имеется оборудование для полного функционирования комплекса. На дату оценки, согласно визуальному осмотру объекта, на земельном участке выявлено наличие неотсортированных твердых бытовых отходов. Зданий и сооружений, не входящих в состав объекта оценки зданий не выявлено. В связи с тем, что Оценщиком выявлены факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, влияющие на его стоимость, Оценщиком будет проведен справочный расчет стоимости с учетом факторов выявленных в ходе визуального осмотра, а именно наличие неотсортированных твердых бытовых отходов на земельном участке. По техническому состоянию на дату проведения оценки, состояние объектов недвижимости – ниже среднего, выборочно требуется проведение капитального ремонта. На дату проведения оценки комплекс находится в неудовлетворительном состоянии (физический износ в среднем составляет 60%).

7.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, п. Пригородный, д. 42 «А». Оцениваемый объект расположен в промышленной зоне п. Пригородный. Район хорошо обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой и относится к районам умеренного спроса в секторе производственно-складских площадей. Тем не менее, район благоприятен для производственно - складской деятельности.

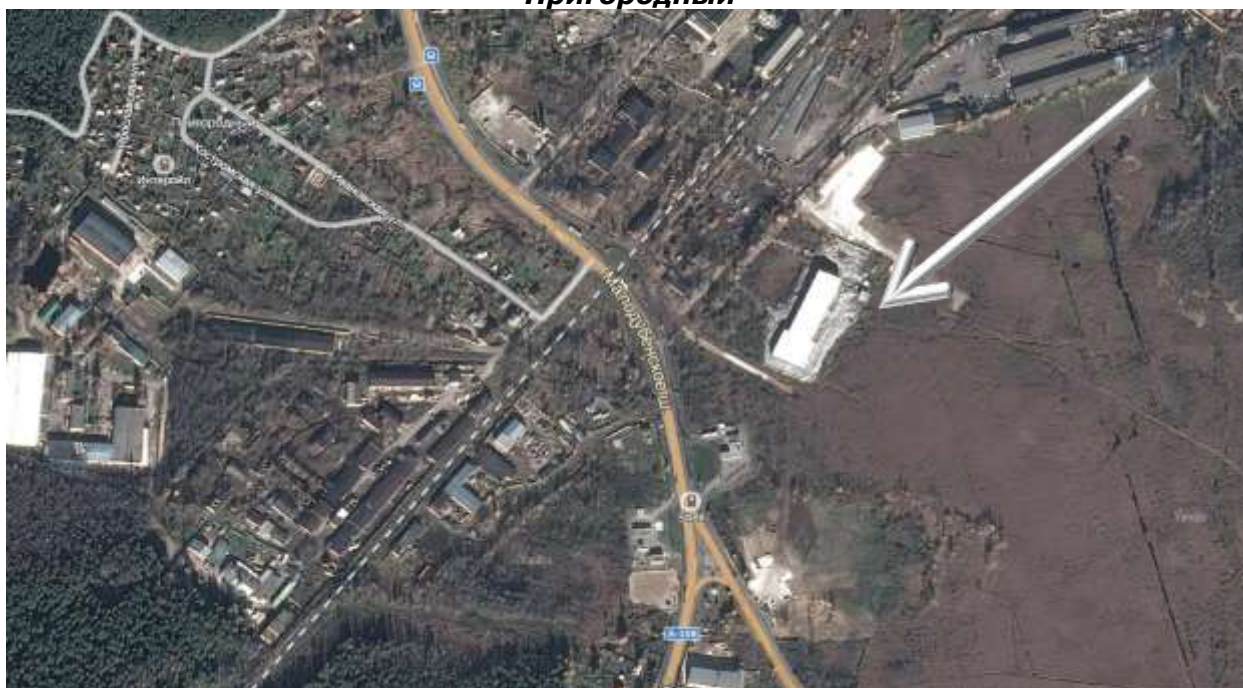
Рис. 7.2.

Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
Рис. 7.3.

Месторасположение объекта оценки на карте Орехово-Зуевского района, п. Пригородный



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка недвижимости.

Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

Московская область

Географическое положение. Московская область расположена в междуречье Оки и Волги. Граничит: на юге — с Тульской областью, на юго-западе — с Калужской областью, на западе — со Смоленской областью, на северо-западе и севере — с Тверской областью, на северо-востоке — с Ярославской областью, на севере и северо-востоке — с Владимирской областью, на юго-востоке — с Рязанской областью.

Природные условия. Рельеф области большей частью равнинный; на западе и севере области — Смоленская и Московская возвышенности, наиболее высокая (до 285 м) и холмистая часть которой — Клинско-Дмитровская гряда; на востоке — заболоченная Мещерская низменность. Главные реки: Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. На реке Москве и канале им. Москвы — сеть водохранилищ; на территории области находятся озера (Тростенское, Нерское, Черное), болота. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17градусов; количество осадков — от 450 до 650 мм в год. На территории Московской области распространены преимущественно дерново-подзолистые почвы, на юге области — светло-серые почвы. Растительность — смешанные леса.

Макроэкономические показатели

По оценке в 2013 году объем валового регионального продукта составил 2674,5 млрд. рублей и вырос по сравнению с 2012 годом на 3,2 процента.

Рост динамики валового регионального продукта произойдет за счет увеличения его основных составляющих: промышленного производства, оборота розничной и оптовой торговли.

Положительная динамика экономического роста сохранится в 2014 году и приведет по оценке к росту валового регионального продукта на 2,8 процента, в 2015-2017 годах - ежегодно на 3 процента по первому варианту прогноза.

Промышленное производство

По оценке, в 2014 году ожидается замедление темпов роста промышленного производства, и индекс промышленного производства составит 103,6 процента по отношению к уровню 2013 года. Основными проблемами, препятствующими развитию отраслей промышленности, являются: медленные темпы замены физически устаревшего технологического оборудования; высокая стоимость кредитных ресурсов, привлекаемых для технического перевооружения; рост цен на топливно-энергетические ресурсы.

По оценке в 2014 году по сравнению с 2013 годом ожидается сохранение положительной динамики по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» (115,3 процента), «Обрабатывающие производства» (103,8 процента) и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (102,5 процента).

Ожидаемый рост по видам деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева» (115,3 процента), «Производство резиновых и пластмассовых изделий» (112 процентов), «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» (107 процентов), «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» (106,5 процента) будет обеспечен:

1. повышением конкурентоспособности производимой продукции на предприятиях пищевой и перерабатывающей промышленности за счет модернизации материально-технической базы, установке новых технологических линий,

расширению ассортимента выпускаемой продукции, использованию современных упаковочных материалов;

2. в результате модернизации производства и ввода в действие в Московской области новых предприятий в деревообрабатывающей промышленности (производство древесно-стружечной плиты, ООО «Кроношпан», Егорьевский муниципальный район) и в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

В 2014 году в Московской области планируется ввод следующих предприятий:

- ЗАО «198 КЖИ», ЗАО «КПСК», ООО «ДСК Град» (производство изделий ЖБИ, Можайский, Клинский, Наро-Фоминский муниципальные районы);
- ООО «Шатура кирпич» (производство керамического кирпича, Шатурский муниципальный район);
- ООО «Брик Эстейт» (производство блоков стеновых мелких из бетона, городской округ Лобня).

В 2014 году на территории Ногинского муниципального района планируется открытие следующих промышленных предприятий:

- ООО «Орифлэйм Продактс» (производство парфюмерной продукции);
- ООО «Хлебпром» (производство кондитерских изделий);
- ООО «Саррас» (производство чулочно-носочных изделий).

В Ступинском муниципальном районе вводятся в эксплуатацию:

- склад сырья завода по производству средств по уходу за детьми и бумажной продукции ООО «Кимберли-Кларк»;
- третья производственная линия ЗАО «Керамогранитный завод»;
- завод по производству обоев ООО «Замбаити»;
- первая очередь индустриального парка «Ступино 1».

По прогнозу в 2015-2017 годах положительная динамика промышленного производства сохранится: в 2015 году по первому варианту расчета рост составит 104,6 процента, в 2016 году – 105,2 процента, в 2017 году – 106 процентов.

В прогнозируемом периоде предусматривается рост промышленного производства за счет развития таких видов экономической деятельности как «Производство резиновых и пластмассовых изделий» (110,3-111,3 процента по первому варианту расчетов), «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» (108,3-108,9 процента по первому варианту расчетов), «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (105,8-108,5 процента по первому варианту расчетов), «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» (102-105,6 процента по первому варианту расчетов).

В течение 2015-2017 годов для обеспечения растущего спроса на строительные материалы планируется модернизация и ввод в действие более 20 предприятий на территории Московской области. Наиболее крупными из них являются:

- ООО «ДСК «Дмитровский» (производство изделий ЖБИ, Дмитровский муниципальный район);
- ЗАО «Домодедовский завод ЖБИ» (производство изделий ЖБИ, городской округ Домодедово);
- ООО «Серпуховский лифтостроительный завод» (выпуск лифтов бизнес-класса бренда Wellmaks, Серпуховский муниципальный район).

На прогнозируемый период 2015-2017 годы предусматривается реализация инвестиционных проектов в промышленной сфере, среди которых:

1. строительство современного производственно-административного комплекса по производству дорожно-строительной техники фирмы JCB (Солнечногорский муниципальный район);
2. развитие крупных и средних предприятий выпускающих инновационную продукцию (ОЭЗ «Дубна», городской округ Дубна);
3. модернизация производства на ОАО «Криогенмаш», которая предусматривает создание нового многономенклатурного производственного комплекса, внедрение нового производственного оборудования и технологий, создание нового производства емкостного оборудования (стационарного и транспортного) на базе существующего цеха (городской округ Балашиха);
4. разработка комплексной программы развития предприятия ОАО «БЛМЗ» (городской округ Балашиха), включающая в себя модернизацию действующих мощностей литейного производства титанового и алюминиевого литья, создание новых бизнес направлений на базе существующих вспомогательных производств, выпуск новых видов продукции.

Значительный рост значений указанного показателя в 2015 году (более 105 процентов по первому варианту расчетов) предусматривается в 47 муниципальном образовании, среди которых Серебряно-Прудский, Рузский, Щелковский, Ногинский, Истринский, Клинский, Подольский, Шаховской муниципальные районы Московской области, городские округа Московской области: Реутов, Электрогорск, Ивантеевка, Жуковский, Краснознаменск, Долгопрудный, Лыткарино, Бронницы, Балашиха и другие.

Наука и инновационная деятельность

В среднесрочной перспективе предусматриваются положительные тенденции развития Московской области в сфере науки и инновационной деятельности.

Основным источником финансирования развития науки являются средства федерального бюджета (около 50 процентов организаций, занятых научными исследованиями и разработками на территории Московской области, финансируются из федерального бюджета).

Развитие научного и научно-технического потенциала требует дополнительного бюджетного финансирования, предусмотренного в государственных программах.

В настоящее время действует федеральная целевая программа «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2014 - 2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2013 № 424 «О федеральной целевой программе «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2014 - 2020 годы и внесении изменений в федеральную целевую программу «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009-2013 годы» и федеральная целевая программа «Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России на 2014 - 2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2013 № 426 «О федеральной целевой программе «Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России на 2014 - 2020 годы».

В Московской области разработана система поддержки реализации научных и научно-технических проектов.

На территории Московской области ведется строительство зданий организаций, которые будут осуществлять деятельность в сфере научных исследований и разработок и осуществлять выпуск инновационной продукции.

В 2014-2017 годах планируется ввод производственных мощностей следующих организаций (городской округ Дубна):

- ООО «Препрег-Дубна» - производство тканей на основе углеродных волокон;

-
- ООО «Научно-производственный комплекс «Дедал» - разработка охранных технологий;
 - ООО «Связь инжиниринг КБ» - разработка и производство электронной и электротехнической аппаратуры для телекоммуникаций и связи, энергетики, жилищно-коммунального хозяйства, железнодорожной, оборонной и нефтегазовой отраслей;
 - ООО «БиоГениус ПЛЮС» - разработка инновационных лекарственных средств;
 - ЗАО «НАНО КАСКАД» - производство трековой наномембраны, инновационной медицинской техники для каскадной фильтрации плазмы крови;
 - ООО «ФРЕРУС» - разработка и производство оборудования и расходных материалов для гемодиализа.

В связи с планируемым вводом производственных мощностей ожидается увеличение числа инновационно-активных организаций до 220 в 2017 году по первому варианту расчетов (2013 году – 218 единиц). Это повлечет за собой увеличение доли инновационных товаров, работ, услуг в общем объеме отгруженной продукции (с 12,7 процента в 2013 году до 13 процентов в 2017 году по первому варианту расчетов) и доли инновационной продукции в общем объеме продукции, отгруженной за пределы Российской Федерации (с 40,1 процента в 2013 году до 40,3 процента в 2017 году по первому варианту расчетов).

Рост данных показателей в среднесрочной перспективе обусловлен также развитием на территории Московской области трех инновационных территориальных кластеров:

- кластер ядерно-физических и нанотехнологий (городской округ Дубна);
- биотехнологический инновационный территориальный кластер (городской округ Пущино);
- кластер «Физтех – XXI» (городской округ Долгопрудный).

Программами развития инновационных территориальных кластеров до 2015 года включительно предусмотрены, в том числе, увеличение количества организаций-участников кластеров, рост объема совместных работ и проектов в сфере научных исследований и разработок, рост объема отгруженной организациями-участниками кластеров инновационной продукции собственного производства, а также инновационных работ и услуг, выполненных собственными силами.

Доля предприятий, осуществляющих технологические инновации в общем количестве предприятий обрабатывающих производств, после незначительного снижения в 2013 году до 7,6 процента за счет увеличения доли предприятий, осуществляющих маркетинговые инновации в общем количестве предприятий обрабатывающих производств, к 2017 году достигнет уровня 8,6 процента по второму варианту расчетов.

В 2013 году удельный вес работников, выполняющих научные исследования и разработки, в общей численности занятых в экономике останется на уровне 2012 года.

В среднесрочной перспективе по второму варианту расчетов указанный показатель имеет тенденцию к росту и к 2017 году он может составить 3 процента.

Сельское хозяйство

Московская область является одним из крупнейших в Российской Федерации производителем сельскохозяйственной продукции.

Развитие сельского хозяйства Московской области складывается под влиянием потребительского рынка Москвы, а также крупных промышленных городов Московской области.

Реализация мероприятий государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», утвержденной постановлением Правительства

Московской области от 13.08.2013 № 602/31 «Об утверждении государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», обеспечит сохранение производственного потенциала, повышение конкурентоспособности отрасли и создание условий для привлечения инвестиций в агропромышленный комплекс Московской области.

Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2013 году увеличилось на 1,6 процента относительно 2012 года.

По оценке в 2014 году объем производства сельскохозяйственной продукции в действующих ценах составит 93,1 млрд. рублей, что на 2,1 процента выше уровня 2013 года.

В прогнозируемом периоде намечается постепенный рост производства сельскохозяйственной продукции. В 2015 году объем производства сельскохозяйственной продукции по первому варианту расчетов достигнет 99,4 млрд. рублей, что превысит уровень 2014 года на 1,9 процента, в 2016 году – 106,2 млрд. рублей или 102,9 процента к предыдущему году, в 2017 году – 115,2 млрд. рублей или 103,1 процента.

В среднесрочной перспективе рост производства основных видов сельскохозяйственной продукции может быть обеспечен более полным использованием потенциала крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйств населения, укреплением кормовой базы, улучшением селекционно-племенной работы, применением высокоурожайных сортов и гибридов сельскохозяйственных культур, использованием интенсивных ресурсосберегающих технологий.

В настоящее время реализуется 15 крупных инвестиционных проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов молочного животноводства, первичной переработке молока, птицеводства, свиноводства, кролиководства, комбикормовой промышленности, в том числе:

два свиноводческих комплекса ООО «СПФ Агро» в Серебряно-Прудском муниципальном районе и перерабатывающего предприятия с общим объемом производства 10 тыс. тонн мяса свиней в год;

животноводческого комплекса в ЗАО АИС «Ферма Роста» Серебряно-Прудского муниципального района на 2 400 коров.

Производство скота и птицы (в живом весе) в 2017 году по сравнению с 2013 годом увеличится по первому варианту расчетов в 1,1 раза.

При благоприятных погодных условиях, а также стабильной и системной государственной поддержке сельскохозяйственного производства в среднесрочной перспективе 2015-2017 годов в условиях первого варианта расчетов ежегодный рост производства картофеля составит 101,9 процента и овощей – 101,2 процента.

Транспорт, дорожное строительство, связь и государственное (муниципальное) управление

Дорожное хозяйство является одной из важнейших отраслей экономики, от устойчивого и эффективного функционирования которой в значительной степени зависит социально-экономическое развитие Московской области и условия жизни населения.

Прогноз в сфере дорожного хозяйства на 2015-2017 годы разработан с учетом реализации запланированных мероприятий подпрограммы «Дороги Подмосковья» государственной программы Московской области «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 656/35 «Об утверждении государственной программы Московской области «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса».

По оценке в 2014 году протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием регионального значения может составить 13713,8 км. В среднесрочной перспективе ожидается увеличение данного показателя: в 2015 году по первому варианту прогноза до 13799,4 км, по второму варианту прогноза до 13800,4 км, в 2016 году – до 13851,4 км и 13879,5 км, в 2017 году – до 13934,2 км и 13945,7 км соответственно.

Существенное значение для развития транспортной инфраструктуры имеет строительство новых и реконструкция существующих автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием.

В прогнозируемом 2015 году по первому варианту расчетов предполагается строительство и реконструкция 78,2 км автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, по второму – 110,8 км, в 2016 году по первому варианту – 54,8 км, по второму – 112,3 км, в 2017 году – 60,2 км и 114,7 км соответственно.

Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования регионального значения, отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования регионального значения в среднесрочной перспективе составит: в 2015 году по первому варианту расчетов – 32,4 процента, по второму варианту – 32,8 процентов; в 2016 году по первому варианту – 32,4 процента, по второму – 33,3 процента, в 2017 году – по первому варианту 32,3 процента, по второму – 33,8 процента.

В соответствии с поручением Губернатора Московской области А.Ю. Воробьева о ликвидации всех грунтовых разрывов на автомобильных дорогах регионального значения к 01.01.2017 году, все населенные пункты, находящиеся в границах прохождения региональных дорог, будут обеспечены подъездами с твердым покрытием, в связи с чем прирост населенных пунктов, обеспеченных круглогодичной связью с сетью автомобильных дорог Московской области увеличится.

Развитие транспортного комплекса оказывает значительное влияние на обеспечение социальной стабильности и снижение издержек в экономике Московской области.

Наряду с другими отраслями экономики грузооборот обеспечивает необходимые условия деятельности предприятий и жизнедеятельности населения Московской области.

Грузооборот грузовых автомобилей всех видов экономической деятельности в 2013 году увеличился на 4 процента и составил 5657,9 млн. тонно-км.

По оценке 2014 года значение данного показателя составит 103 процента к уровню 2013 года.

В среднесрочной перспективе в связи с жилищным строительством, а также увеличением строительства объектов инфраструктуры жилых микрорайонов, ввода новых складских логистических комплексов предполагается рост грузооборота грузовых автомобилей на 3-5 процентов по первому и второму варианту.

Ожидается, что в 2014 году объем платных услуг связи увеличится по сравнению с уровнем 2013 года на 3 процента и составит 32,6 млрд. рублей. По прогнозу в 2015 году ожидается рост указанного показателя к уровню 2014 года: по первому варианту – на 3,1 процента (33,7 млрд. рублей), по второму – на 3,4 процента (33,7 млрд. рублей). В 2016 году прогнозируется рост платных услуг связи по первому варианту – на 3,3 процента (34,8 млрд. рублей), по второму – на 3,5 процента (35 млрд. рублей). В 2017 году по первому варианту – на 3,4 процента (36 млрд. рублей), по второму – на 3,6 процента (36,2 млрд. рублей).

По оценке 2014 года доля государственных и муниципальных услуг, оказываемых в электронном виде, в общем количестве государственных и муниципальных услуг составит 20 процентов.

В среднесрочной перспективе доля, как государственных, так и муниципальных услуг, оказываемых в электронном виде, будет существенно расти и к 2017 году по второму варианту расчетов достигнет 65 процентов.

Такой рост обусловлен обеспечением реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления», в соответствии с которым доля государственных и муниципальных услуг в электронном виде должна составить к 2017 году не менее 60 процентов.

Малое предпринимательство (включая микропредприятия)

В последние годы отмечена устойчивая тенденция к развитию малого и среднего предпринимательства в Московской области.

Развитие малого и среднего бизнеса – одно из перспективных направлений устойчивого социально-экономического развития муниципальных образований. Успешное и эффективное функционирование малых и средних предприятий на территориях муниципальных образований позволяет в значительной степени обеспечить удовлетворение основных жизненных потребностей населения в товарах, работах и услугах, создание новых рабочих мест, приток инвестиций в экономику.

В сфере малого бизнеса в 2012 году количество малых предприятий (включая микропредприятия) в расчете на 1000 человек населения составило 12,6 единицы, в 2013 году – 12,9 единицы.

По оценке в 2014 году ожидается увеличение количества малых предприятий (включая микропредприятия) в расчете на 1000 человек населения до 13,1 единицы. В 2015-2017 годах, по прогнозу, тенденция роста указанного показателя сохранится. В 2017 году он может достичь 13,6 единицы на 1000 человек населения по первому варианту расчетов.

Прогнозируемые изменения количества малых предприятий по сравнению с оценкой 2014 года будут сопровождаться увеличением численности работников малых предприятий во всех видах экономической деятельности.

Среднемесячная заработная плата работников малых предприятий в 2013 году составила 22838,9 рубля, увеличившись по сравнению с 2012 годом на 6 процентов. В прогнозируемом периоде планируется устойчивый рост уровня среднемесячной заработной платы. В 2015 году по первому варианту расчетов величина средней заработной платы работников малых предприятий составит 25490,6 рубля, по второму варианту – 25840,6 рубля (рост по сравнению с оценкой 2014 года на 4,9 и 6,3 процента соответственно). По прогнозу в 2017 году средняя заработная плата в малом предпринимательстве по первому варианту расчетов составит 28426,3 рублей.

В прогнозируемом периоде развитию малого и среднего предпринимательства в Московской области будет способствовать реализация мероприятий подпрограммы «Развитие малого и среднего предпринимательства в Московской области» государственной программы Московской области «Предпринимательство Подмосковья», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 662/37 «Об утверждении государственной программы Московской области «Предпринимательство Подмосковья».

С учетом приоритетных направлений развития и поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, определяемых Министерством экономического развития Российской Федерации, приоритетными направлениями реализация мероприятий программы являются:

- развитие инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства,
- поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, реализующих программы модернизации производства в сфере обрабатывающих производств,

транспорта и связи, сельского хозяйства, здравоохранения и предоставления социальных услуг, образования;

- поддержка высокотехнологичных и инновационных компаний, осуществляющих технологические инновации;
- поддержка социального предпринимательства.

Общая информация об Орехово-Зуевском районе

Географическое положение

В настоящее время район, расположенный в 80-90 километрах от Москвы в междуречье рек Москва и Клязьма, является одним из крупнейших в Подмосковье. Территория его составляет 182 128 га и граничит с Петушинским районом Владимирской области, Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами. Через Орехово-Зуевский район проходят Нижегородско-Егорьевское и Егорьевско-Рязанское шоссе, на его территории находятся два крупных железнодорожных узла со станциями «Орехово» и «Куровская». Через территорию района проходит река Клязьма, а также речки Нерская, Дубенка, Гуслица и др. Район включает в себя 3 города: Ликино-Дулево, Дрезну и Куровское и 10 сельских поселений

Промышленность

Орехово-Зуевский муниципальный район занимает выгодное экономическо-географическое положение: он находится на востоке Московской области, имеет выход на федеральные трассы. Экономическая ситуация благоприятна для сотрудничества, а социальная и общественно-политическая стабильность обеспечивают безопасность инвестирования.

Район получил заслуженно неофициальное звание промышленного центра Московской области. Он и сегодня не сдает позиций: промышленности сектор считается основообразующим в экономике района.

Мы по праву гордимся электричками ОАО «Демиховского машиностроительного завода», комфортабельными автобусами ООО «Ликинского автобусного завода», мусороуборочными машинами «Коммаш» и прицепами «Тонар». Также ведущими предприятиями района считаются ООО «Мишлен. Русская компания по производству шин»; ООО «АКВАТОН РУС» - мебель для ванных комнат по испанским технологиям; ООО «Полигаль-Восток» - завод по изготовлению поликарбонатных плит, с 2011 года внедрил автоматическую линию для изготовления сплошного поликарбоната, который используется в воинских частях РФ, МВД и МЧС; ОАО «Дулевский красочный завод», который начал внедрять новые технологии керамической печати на немецких печатных автоматах и изготавливать пасту из драгоценных металлов и керамических красок с энергосберегающими системами обжига и сушки.

Для обеспечения инвестиционной привлекательности района разработана и утверждена Программа по созданию промышленных округов на территории Орехово-Зуевского муниципального района на период до 2015 года. Мероприятия Программы предусматривают подготовку строительных площадок для размещения объектов инновационной сферы, промышленности, логистики и сопутствующего сервиса. Продвижение программных объектов и обеспечение их заполнения хозяйствующими объектами, принявшими инвестиционные решения о размещении своих организаций и сервисов в составе промышленных округов. В реализации программных мероприятий участвуют восемь городских и сельских поселений, на территории которых планируется создание индустриальных и логистических парков.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство Орехово-Зуевского муниципального района - важнейшая сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг в целях обеспечения населения качественным продовольствием, промышленности - сырьем, и содействия устойчивому развитию сельских территорий.

В структуре валового регионального продукта Орехово-Зуевского муниципального района на долю сельского хозяйства приходится около 5 процентов.

В районе функционируют 18 сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности, 12 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 26 крестьянских (фермерских) хозяйств, 29,8 тысячи личных подсобных хозяйств.

В агропромышленном комплексе района занято 1,2 тысяч человек, что составляет около 4 процентов от проживающего в сельском местности населения.

Средняя заработная плата по предприятиям пищевой и перерабатывающей промышленности возросла до 18,3 тысячи рублей, по сельскохозяйственным организациям увеличилась на 11,0% и составила 15,6 тыс. рублей.

Произведенная продукция реализуется по муниципальным заказам, на молокозаводы области и через торговую сеть на территории района и благодаря высокому качеству имеет постоянного потребителя.

Постановление Главы Орехово-Зуевского муниципального района принята долгосрочная целевая программа Орехово-Зуевского муниципального района Московской области «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Орехово-Зуевском муниципальном районе Московской области на 2013-2020 годы».

Благодаря системным мерам государственной поддержки отрасли сельского хозяйства были созданы благоприятные условия для привлечения инвестиций в развитие агропромышленного комплекса Орехово-Зуевского муниципального района. Объем инвестиций в основной капитал агропромышленного комплекса района в 2012 году составил 324 миллиона рублей.

На территории района реализован крупный инвестиционный проект ООО «Малодубенская птицефабрика» в сельском поселении Малодубенское. Производство полностью компьютеризировано, что позволило оптимизировать количество рабочих мест и снизить себестоимость продукции.

Развивается ЗАО «Аграрное» крупный сельскохозяйственный товаропроизводитель района. Основными видами деятельности предприятия является производство овощей закрытого грунта, молока и мяса крупного рогатого скота, а также производство кормов. На землях хозяйства проведено агрохимическое обследование земель на общей площади две тысячи гектаров. В 2012 году приобретено 6 единиц новой сельскохозяйственной техники.

ООО «СТОО «Ильинское» реализует комплекс мероприятий по восстановлению деятельности предприятия и организации производства продукции растениеводства и животноводства на общую сумму 80 миллионов рублей.

Ведётся реконструкция животноводческой фермы, заканчивается реконструкция механической мастерской, гаража и цеха по производству травяной муки, картофелехранилищ.

На территории ООО «Фирма «Ремтехмаш» работает областной инженерно-технологический центр отраслей животноводства. Центр оснащает животноводческие фермы современным оборудованием, проводит его своевременное диагностирование, ремонт, а также обучает специалистов работе по обслуживанию нового оборудования.

Крестьянско-фермерское хозяйство А. Бондарчука единственное в центральной России предприятие, занимающееся сельским туризмом по направлению северного оленеводства.

Эффективно работают новые предприятия ООО «Генофонд», ООО «Первый рыбоперерабатывающий комбинат», ООО «Кроллинфо», СПК «Гора» и т. д.

Все вышеизложенные факты свидетельствуют о стабилизации сельскохозяйственного производства и выход его на новый уровень устойчивого развития.

Дорожное хозяйство и транспорт

В 2012 году в Орехово-Зуевском районе началось строительство объездной автодороги. Протяженность новой трассы составит 25,5 км. Она станет самой скоростной и современной в районе. Начнется автодорога на перекрестке в деревне Ожерелки и выйдет уже на перекрестке существующей трассы А-108 возле д. Глебово сельского поселения Новинское. Завершить строительство объездной дороги планируется в 2015 году.

Строительство

Строительная отрасль в Орехово-Зуевском районе в последние годы активно развивается, и, конечно же, приоритетными направлениями является строительство многоквартирного жилья и социальных объектов, а также газификации деревень Орехово-Зуевского района.

В районе уделено особое внимание реализации программы по строительству социально-культурных объектов. В текущем году ведётся строительство двух детских садов: в г. Куровское на 200 мест и в г. Ликино-Дулёво на 120 мест, которые планируется завершить до середины 2014 года.

Особое внимание уделяется газификации деревень Орехово-Зуевского района. В соответствии с программой Московской области до 2017 года в Орехово-Зуевском районе планируется построить 219 км газопровода.

В Орехово-Зуевском районе наряду с новым строительством и проектированием ведется ремонт уже существующих социальных учреждений: школ, детских садов, поликлиник и больниц, так долгосрочной целевой программой «Развитие физической культуры и спорта на 2013-2015г» предусмотрено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном в г. Дрезна, реконструкция существующего стадиона «Русич» в Ликино-Дулёво под открытый ледовый стадион с искусственным льдом и выйти в Федеральную программу по строительству данного объекта с ориентировочным вводом в эксплуатацию в 2015 году.

Развитие малого и среднего предпринимательства

Малое и среднее предпринимательство является одной из важных составляющих социально-экономического развития района.

В Орехово-Зуевском муниципальном районе создана и действует система поддержки малого и среднего предпринимательства, включающая в себя Совет по развитию предпринимательства при Главе муниципального образования и Координационный Совецательный Совет по вопросам малого и среднего предпринимательства, посредством которого предприниматели могут реализовать своё преимущественное право на выкуп муниципальных помещений.

В целях стимулирования и стабилизации развития малого и среднего предпринимательства разработана и принята Целевая программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Орехово-Зуевском муниципальном районе на 2012-2014 годы» с финансированием из местного бюджета. Основные цели программы:

- обеспечение благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства;
- обеспечение конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства;
- обеспечение занятости населения и развитие самозанятости;
- увеличение доли уплаченных субъектами малого и среднего предпринимательства налогов в налоговых доходах районного бюджета;

В ряду мероприятий программы предусмотрены меры поддержки малого и среднего предпринимательства: информационная и консультационная поддержка.

Проводятся смотры-конкурсы, выставки-ярмарки, в целях популяризации малого бизнеса изготавливаются информационные буклеты.

Распределение малых предприятий по отраслям экономики района характеризуется тем, что наибольшее их количество осуществляют деятельность в сфере торговли и общественного питания. Среди прочих видов деятельности преобладают предприятия бытового обслуживания населения, информационно-вычислительного обслуживания, по операциям с недвижимым имуществом, материально-технического снабжения и сбыта, а также общей коммерческой деятельности.

Выводы: Орехово-Зуевский муниципальный район занимает выгодное экономическо-географическое положение: он находится на востоке Московской области, имеет выход на федеральные трассы. Экономическая ситуация благоприятна для сотрудничества, а социальная и общественно-политическая стабильность обеспечивают безопасность инвестирования. Район неофициально имеет звание промышленного центра Московской области. Он и сегодня не сдает позиций: промышленности сектор считается основообразующим в экономике района. Объект оценки расположен в поселке с развитой промышленностью и развитыми транспортными сетями, так же стоит отметить выгодное расположение от крупных городов, однако дальность столицы (около 80 км от МКАД) снижает инвестиционную привлекательность, таким образом, можно сделать заключение об умеренной инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Табл. 8.1

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

	2014 год		2015 год			
	март	Январь - март	февраль	март	Март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹	Январь - март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷	102,2 ⁷	0,3	103,5 ⁷
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ^{5,7}	94,7 ^{5,7}	-0,3	94,0 ^{5,7}
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷	93,3 ⁷	-1,3	95,3 ^{5,7}
Ввод в действие жилых домов	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷	98,2 ⁷	-1,1	98,6 ⁷
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷	90,7 ^{5,7}	-1,3	91,7 ^{5,7}
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵		31800 ⁵

	2014 год		2015 год			
	март	Январь - март	февраль	март	Март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹	Январь - март
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶	5.5	5.7 ⁶
Оборот розничной торговли	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷	98,0 ⁷	-0,4	99,2 ⁷
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸		86,6 ⁸
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸		46,2 ⁸
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

Источник информации: http://economy.gov.ru/minrec/resources/3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e/Mon_j_m.pdf

- 1) Оценка Минэкономразвития России.
- 2) Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
- 4) С учетом поправки на неформальную деятельность.
- 5) Оценка Росстата.
- 6) Предварительные данные.
- 7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- 8) Оценка

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

8.2.1. Обзор рынка земельных участков производственного назначения

Табл. 8.2

Сегментирование земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Прочее.		
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра (МКАД)	До 10 км;	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
	10-20 км;	
	20-40 км;	
	40-60 км;	
	60-80 км;	
	Свыше 80 км	
Направление (шоссе)	Горьковское, Щелковское, Носовихинское, Рязанское, Каширское, Варшавское, Симферопольское, Калужское, Киевское, Минское, Можайское, Рижское, Дмитровское, Ленинградское, Ярославское и т.д.	
Размер земельного	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
участка	Средние участки 0.5 - 5 га;	предпочтения использования земли
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ рынка

Одним из весьма привлекательных объектов инвестирования являются инвестиции в землю промышленного назначения. Объем предложений в данной сфере, как правило, весьма ограничен, а желающих найти выгодный во всех отношениях участок – более чем достаточно. Обзор рынка промышленных земель дает право утверждать, что в нем заложены большие перспективы.

Основные определения категории промышленных земель

Если обратиться к официальным источникам, то категория земель промышленного назначения представляет собой совокупность участков, расположенных за чертой поселений, занятых под торгово-складские, административно-офисные, объекты энергетики и промышленности, отведенные под транспортные предприятия, оборонные объекты, а также объекты телевидения и связи, космической деятельности и т.д.

Рынок промышленных земель – категория специфическая, для анализа и правильного решения будет не лишним воспользоваться услугами соответствующих специалистов.

Очень важно при выборе объекта из категории промышленных земель изучить вопрос наличия на нем инженерных коммуникаций, и возможность их подключения, которая существенным образом отражается как на цене, так и на инвестиционной привлекательности объекта.

Перевод земель из одной категории в другую

В соответствии с нормами закона есть реальная возможность перевести земли иного назначения в категорию промышленных.

Обзор рынка земли промышленного назначения дает возможность говорить о том, что такой перевод происходит довольно часто. Порядок перевода земель в данную категорию предполагает отсутствие каких-либо ограничений на перевод земель из других категорий в категорию промышленных. Единственная оговорка – данные земли не должны быть загрязнены, нарушены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу. В таком случае земли можно перевести из категории в категорию лишь после проведения восстановительных работ, на основании специально разработанного проекта рекультивации земель.

Исключением могут быть лишь ситуации, когда такие объекты переводятся в иную категорию разрешенного использования по просьбе государственных органов. Обладая правом собственности на землю, владелец имеет возможность подать ходатайство о переводе земельного участка из категории в категорию, приложив к нему необходимый пакет документов на данный участок.

Обзор рынка промышленных земель Московской области

Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Чтобы избавиться от земли, собственникам приходится идти на значительные скидки – до 20–30.

Стоимость земельных участков продолжает снижаться на фоне увеличения предложения земельных участков.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из рынка земельных участков коммерческого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования. Объекты, представленные в таблице ниже.

Табл. 8.3

Информация о земельных участках, выставленных на продажу

№ п / п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
1	поселок Пригородный, Орехово-Зуевский район, Московская область	Продается земельный участок в Орехово-Зуевском районе Московской области, Малодубенское сельское поселение, поселок Пригородный. Участок в долгосрочной аренде на 49 лет до 16.04.2062 года, получено разрешение на строительство производственной базы. Участок расположен в развитом микрорайоне, рядом автомобильные салоны, сервис, несколько заводов.	15 000 000	13 000,0	1 154	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_prigorodnom_1_3_ga/
2	Московская область, Орехово-Зуево	Продаю земельный участок 0,4 га в г. Орехово-Зуево, ул. Северная. Горьковское направление. Промышленно-складского назначения.	8 000 000	4 000,0	2 000	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_205521306
3	деревня Губино, Орехово-Зуевский район, Московская область	На участке строения на 700 кв.м. Подходит под промышленное производство с химическим производством.	12 000 000	14 200,0	845	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_gubino_1_42_ga/
4	Адрес: Подмоскowie, Павлово-Посадский район, Павловский Посад, Интернациональный пер.	10 Га земельный участок промназначения, свет, водопровод и канализация проходят по участку, газ по границе, подъезд асфальт, в собственности, документы готовы к продаже.	57 000 000	100 000	570	http://pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200691933.html
5	Подмоскowie, Павлово-Посадский район, Павловский Посад, ул. Интернациональная	Продаются земельные участки в Павловском посаде, без строений, назначение- промышленное производство, подъездные пути с асфальтовым покрытием, свободные мощности по эл. энергии до 10 мвт, железная дорога в 100 метрах от границы, водопровод и центр. канализация проходят по территории, газ - в 50 метрах от границы и теплотрасса, задолженностей и обременений нет. В продаже 6 участков 0, 8га-5500000; 0, 9га-6000000; 1, 1га-7000000; 1,3га-8300000; 1,4га(2 участка)-8700000	5 500 000	8 200,0	671	http://pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200883884.html
6	Мишутино в г. Павловский Посад.	Продается земельный участок промышленного назначения площадью 3,7 Га. Участок ровный, правильной формы, примыкает к асфальтированной дороге. Есть технические условия на водоснабжение и водоотведение, газ и электричество проходят по границе участка Собственник – юридическое лицо.	30 000 000	37 000	811	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=102153
7	Московская область, Воскресенский район, село	Продается земля 12 Га. Промназначения. Участок находится в Воскресенском районе, село Усадище.	23 400 000	120 000,0	195	http://www.cian.ru/sale/suburban/2496391/

№ п / п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
	Усадище Новорязанское шоссе 75 км. до МКАД	Рядом с большой бетонкой А-108.Дмитрий				
8		Продается земельный участок промышленного назначения. Земельный участок: 3,27 Га, место расположение: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Стандартная, д.2а. На земельном участке размещаются постройки (склад, административные постройки) Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки; Дорога: асфальт; Ж/Д ветка: 120 м., принадлежит ж/д. Стоимость - 68 000 000 руб. Анастасия, Николай, Сергей 8 (4964) 169-123, 8 (968) 607-22-88 neftebazza@yandex.ru ООО «НПО «Фаворит»	60 000 000	58 000	1 034	
9	Московская область, Сергиев Посад	Продам участок промназначения вблизи производственного предприятия. По границе все необходимые коммуникации. Подробности по телефону. Звоните!	8 000 000	10 000,0	800	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_567024356
10	Город Московская область, Сергиев Посад	Продается Участок 1Га. В Сергиево-Посадском районе, с. Бужаниново. 67км. от МКАД по Ярославскому шоссе. В 2км от большого бетонного кольца. Категория - земли населенных пунктов. ПромНазначения. Треугольной формы, ровный, частично огорожен. Электричество мощностью 1960 кВт от ПС-749 (кабель подключён). Газ – 15 метров от границ до газопровода высокого давления, 160 метров до Газораспределительной станции Торг	17 000 000	10 000,0	1 700	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_523418380
среднее					978	
минимум					195	
максимум					2 000	
Величина коэффициента вариации					58%	

Источник: анализ открытых источников информации

Оценщиком был проведен анализ выставленных на продажу земельных участков для коммерческой застройки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки. На дату оценки удельные цены продажи таких земельных участков находятся в диапазоне от 200 до 2000 руб./кв. м. Коэффициент вариации превышает 30%, что говорит о неоднородности выборки.

Разброс цен зависит от местонахождения, вида передаваемых прав на земельный участок, площади, транспортной доступности, наличия подведенных коммуникаций, наличия строений под снос, наличия утвержденных проектов строительства и пр.

8.2.2. Обзор рынка производственной и складской недвижимости

Послабление денежно-кредитной политики на многих рынках – одна из основных причин позитивных ожиданий, отмеченная респондентами опроса RICS.

Мягкие условия кредитования означают доступ к финансам инвесторов, которые должны поддерживать активность на рынке.

В то же время два крупных игрока на рынке с развивающейся экономикой – Россия и Бразилия – продолжают демонстрировать слабые ожидания как в отношении ставок аренды, так и в отношении инвестиций. Респонденты сообщили об ужесточении условий кредитования в этих странах.

Безусловным условием для цивилизованного развития рынка в том или ином сегменте является наличие единой, принятой большинством ведущих компаний, классификации. Динамика развития рынка складской недвижимости поставила профессиональных участников перед необходимостью классифицировать существующие и строящиеся объекты в соответствии с требованиями рынка.

Российский рынок недвижимости уже имеет прецеденты проведения круглого стола среди представителей топ-менеджмента ведущих компаний, в результате которых на рынке появились объективные классификации по каждому из секторов рынка коммерческой и жилой недвижимости. В частности, таким образом, были классифицированы рынки офисной и торговой недвижимости.

Классификация складских помещений, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

Складские помещения класса А+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

-
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.
 17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
 18. Расположение вблизи центральных магистралей.
 19. Профессиональная система управления.
 20. Опытный девелопер.
 21. Ж.д. ветка.

Складские помещения класса А

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Система вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.).
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. Опытный девелопер.
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
21. Ж.д. ветка.

Складские помещения класса В+

1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

-
2. Площадь застройки 45-55%.
 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
 4. Высота потолков от 8 метров.
 5. Регулируемый температурный режим.
 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
 7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.).
 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
 9. Система вентиляции.
 10. Пандус для разгрузки автотранспорта.
 11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
 12. Наличие офисных помещений при складе.
 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
 14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
 16. Расположение вблизи центральных магистралей.
 17. Профессиональная система управления.
 18. Опытный девелопер.
 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
 21. Ж.д. ветка.

Складские помещения класса В

1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.).
3. Высота потолков от 6 метров.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.

-
13. Система вентиляции.
 14. Офисные помещения при складе.
 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
 16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
 17. Ж.д. ветка.

Складские помещения класса С

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 метров.
3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
5. Ворота на нулевой отметке.
6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
7. Система вентиляции.
8. Система отопления.
9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
10. Офисные помещения при складе.
11. Ж.д. ветка.
12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
13. Пандус для разгрузки автотранспорта.
14. Охрана по периметру территории.
15. Телекоммуникации.
16. Наличие вспомогательных помещений при складе.

Складские помещения класса D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.
2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
4. Система отопления.
5. Система вентиляции.
6. Офисные помещения при складе.
7. Ж.д.ветка.
8. Телекоммуникации.
9. Охрана по периметру территории.

Основные тенденции

Рынок коммерческой недвижимости, как и все остальные сферы экономической деятельности на протяжении 2014 г. года находились под влиянием отрицательной динамики макроэкономических факторов. Рецессивные процессы экономики привели к значительному спаду потребительской активности и к сокращению инвестиционных потоков, в том числе на рынке складской недвижимости.

Объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в январе-мае 2015 года сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 44% - до 650

миллионов евро, подсчитали аналитики компании CBRE. Снижение показателя обусловлено политическими проблемами и чрезмерной волатильностью финансовых рынков в конце 2014 - начале 2015 годов.

В 2014 году, пустующие в ожидании арендаторов, помещения складского и производственного назначения превысили значения с 2009 года, и достигли показателя в восемь процентов вакантных промышленных и складских площадей.

Одновременно с этим, уходящий год отличился высокими строительными объемами. Складские площади активно вводились и в предыдущие 2012- 2013 гг., однако с начала 2014 г. данная тенденция усилилась, и на рынок вышло свыше 1,6 млн. кв. м новых складских площадей – на 100% больше чем в 2013 г. (680 тыс. кв. м).

В 2014 г. стартовали работы по масштабному проекту дорожного строительства ЦКАД. Первый участок, пролегающий по Новой Москве и части Московской области, который планируют завершить в 2018 г., может стать стимулом для развития юго-западного направления региона. Дополнительным фактором, определяющим перспективность данных земель, является близость к индустриальным кластерам Калужской области.

2014 г. оказался богат не только на макроэкономические и политические события, но и ознаменовался рядом законодательных инициатив, касающихся, прежде всего, земельного рынка Московской области. Были разработаны поправки, связанные с ужесточением контроля использования участков в соответствии с полученным на них разрешением (увеличение штрафа при нарушении установленных сроков, в силу взимания его от кадастровой стоимости и не менее 400 тыс. руб. для юридических лиц). Также первое чтение прошел законопроект, заменяющий существующую сейчас систему категорий земель на территориальное зонирование, который может уменьшить необходимое при строительстве число административных согласований. Это в свою очередь поможет сократить общие сроки строительства и уменьшить риск возникновения незапланированных расходов.

Рис. 8.1.

Основные показатели рынка по сравнению с 2013 г.

Показатель, по итогам 2014 г.	Класс А/В	Тренд
Общий объем предложения, кв.м	9,960,000	↑
в т.ч. введенный в эксплуатацию в 2014 г., кв.м	1,650,000	↑
Объем сделок, кв.м.	1,030,000	↓
Доля вакантных площадей	8%	↑
Ставки аренды, \$/кв.м/г.	100–110	↓
Ставки капитализации	12%–13%	→

Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Рис. 8.2.

Основные показатели рынка 4 квартал 2014 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		A	B
Общий объем складских помещений по итогам 4Q 2014 г., GBA		10 727 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2014 г.		+5,2% ↑	
Объем по классам, GBA		8 062 тыс.кв.м	2 665 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2014 г., GBA		533 тыс. кв.м	
Введено по классам, GBA		533 тыс. кв.м	0 кв.м
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2014 г.		+218% ↑	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2014 г.		7,9%	5,3%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2014 г.		+83% (3,6 п.п.) ↑	+68% (2,1 п.п.) ↑
Арендные ставки в 4Q 2014 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (\$/кв.м/год)		100	85
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2014 г.		-27% ↓	-29% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 4Q 2014 г.		895 кв.м	

Источник: <http://naibecar.com/upload/iblock/339/339f82ca29c649c4ee36d3405e3bca20.pdf>

Рис. 8.3.

Основные показатели рынка 2014 г.

Основные показатели рынка 2014 г.	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	17
Новое предложение, млн кв. м	2,4
Новое предложение на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), тыс. кв. м	380
Поглощение, млн кв. м	1,78
Поглощение на региональном рынке, тыс. кв. м	410,5
Уровень вакантных помещений, %	2,1
Средняя ставка аренды на региональном рынке, руб./кв. м/мес*	300
Средняя цена продажи, руб./кв. м*	43 000

Источник: <http://www.colliers.com/-/media/AE39FAD57BEB4713B1D2A728B697175A.ashx?la=ru-RU>

Рис. 8.4.

Движение рынка в 2014 г.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, \$/кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2014	1Q	факт	9782	296	0	3,3	4,9	140	130
		динамика	2,8%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	2Q	факт	10026	245	0	3,4	2,8	140	120
		динамика	2,5%	-17,3%	0%	+3,2%	-42,8%	0%	-7,7%
	3Q	факт	10195	168	0	4,3	3,1	138	119
		динамика	1,7%	-31,5%	0%	27,5%	12,6%	-1,4%	-0,8%
	4Q	факт	10727	533	0	7,9	5,3	100	85
		динамика	5,2%	218%	0%	83%	68%	-27%	-29%

Источник: <http://naibecar.com/upload/iblock/339/339f82ca29c649c4ee36d3405e3bca20.pdf>

Предложение

Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона по итогам 2014 г. увеличилось на 21% по сравнению с показателями прошлого года, составив 9,96 млн. кв. м. Объемы ввода новых складских площадей были выше во всех кварталах в сравнении с аналогичными периодами 2013 г., однако основной прирост пришелся на конец года. За IV квартал 2014 г на рынок вышло 655 тыс. кв. м. нового предложения, что почти в 2 раза превышает значение предыдущих кварталов этого года, в которые вводилось в среднем по 330 тыс. кв. м. В целом совокупный прирост за год достиг максимального значения за последние годы, превысив уровень показателя пикового в развитии 2007 г. (1,3 млн. кв. м.).

В IV квартале были введены ряд крупных складских комплексов класса А, среди которых можно выделить такие объекты как: Никольское ЛК (106 тыс. кв. м.), Софьино, ЛП I-очередь (91,5 тыс. кв. м), Raven Падиково, I-очередь А (67,4 тыс. кв. м.), ПНК-Северное Шереметьево, Корпус 10 (66,5 тыс. кв. м) и др.

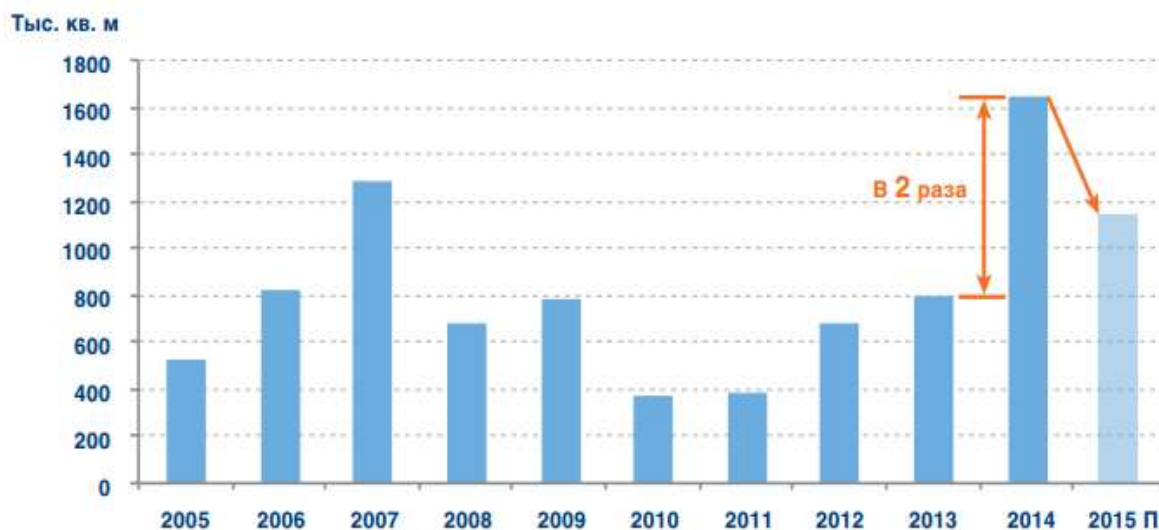
Ввод в 2014 г. порядка 1,5 млн. объектов класса А послужил причиной увеличения доли этого класса в общем предложении складов в Московском регионе с 73% до 76%, что в абсолютных значениях составило 7,6 млн. кв. м. В сегменте складов класса В в 2014 г. были введены сопоставимые с прошлым годом объемы площадей.

Согласно планам девелоперов в 2015 г. в Московском регионе может быть введено в эксплуатацию до 1 млн. кв. м складских площадей – что соответствует 50% от заявленных проектов и примерно на 40% ниже объема ввода в 2014 г. Однако по факту, строиться будут единичные проекты, а большая часть планов будет заморожена в 2015 г. Дальнейшие темпы ввода складских площадей будут зависеть от складывающейся ситуации на рынке капиталов, так как в отсутствие дешевых кредитов девелоперы будут корректировать планы по строительству новых складских проектов.

Годовой показатель прироста превысит значения предыдущих лет, в том числе и докризисного 2007 г.

Рис. 8.5.

Динамика предложения



Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

В течение года по-прежнему оставалась привлекательной схема возведения складских объектов «built-to-suit», о чем свидетельствует закрытие ряда сделок, крупнейшими из которых стали: 30 тыс. кв. м в ПСК «Родники» для компании «Книжный лабиринт» (покупка), 52 тыс. кв. м. в РНК-Северное Шереметьево, корп. 8 для Mercedes-Benz (покупка), 20 тыс. кв. м. в ИП «Коледино» для компании DPD (покупка). Однако в результате проблем привлечения банковского финансирования девелоперская активность даже в проектах «built-to-suit» может замедлиться. Несмотря на то, что валютное финансирование при текущем курсе дешевле, оно практически недоступно и имеет высокие риски для потенциальных заемщиков из-за обесценения национальной валюты.

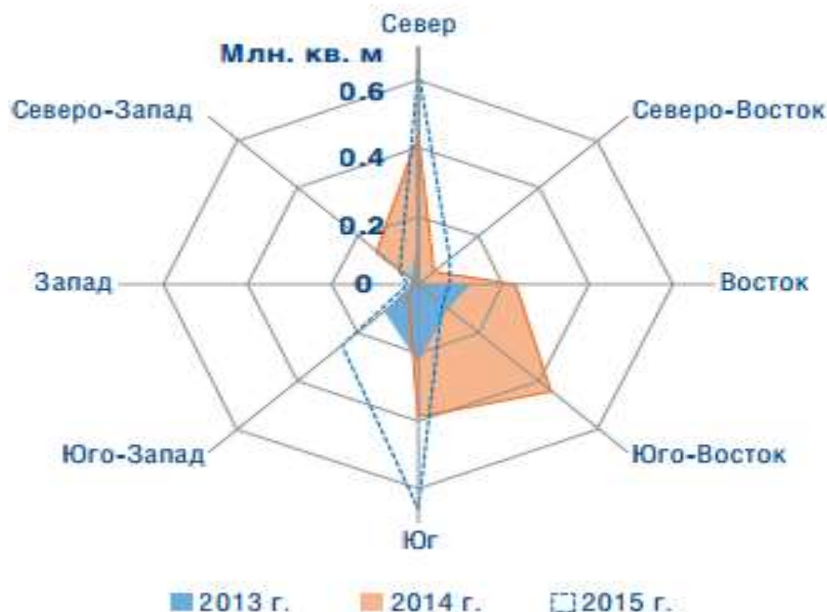
Территориальная структура нового предложения 2014 г. во многом отражает тенденции предыдущих лет – доминирующими направлениями по складскому девелопменту остаются Северное и Южное, им соответствует 25% и 22% от совокупного прироста в 2014 г. Однако самый большой объем готовых складских помещений появился на Юго-востоке Московского региона – 433 тыс. кв. м или 26% от общего показателя прироста, за счет таких комплексов как Технопром Бритово (Блок 1, 2, 3), ЛП Софьино (I-очередь), Инфрастрой Быково (корпус Л) и др.

В следующем году порядка 68% нового предложения будет сформировано также за счет объектов Южного и Северного направлений в равном распределении, что сильно отразится на корректировке ставок аренды в данных направлениях. Около 13% ожидаемого в 2015 г. прироста придется на Юго-запад области, за счет таких Киевское 22, здание А, В, (36,5 тыс. кв. м), ПНК-Бекасово, корп. 1 (22 тыс. кв. м) и др. Среди других крупных проектов можно выделить Raven Падиково, II-очередь А (130 тыс. кв. м.), ИП Холмогоры, I очередь (91,5 тыс. кв. м.), СК Кожухово (47,7 тыс. кв. м.) и др.

В 2015 г. новое предложение будет обеспечено за счет складов на Юге и Севере Московской области.

Рис. 8.6.

Структура распределения предложения в зависимости от направления



Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Рис. 8.7.

Примеры крупных складских комплексов, вышедших на рынок в 2014 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, тыс. кв.м	Класс	Дата
GNP Томилино/К-43	Новорязанское	6	Юго-Восток	48,0	A	1 кв. 2014
Технопром Бритово, I-очередь, Блок 2	Новорязанское	30	Юго-Восток	40,0	A	1 кв. 2014
Технопром Бритово, I-очередь, Блок 1	Новорязанское	30	Юго-Восток	40,0	A	1 кв. 2014
Дмитров ЛП, здание В	Дмитровское	30	Север	75,5	A	2 кв. 2014
Инфрастрой Быково, Корпус Л	Новорязанское	18	Юго-Восток	62,0	A	2 кв. 2014
Пивдом	Осташковское	1	Северо-Восток	56,0	A	3 кв. 2014
ПНК-Чехов II, Корпус 5	Симферопольское	50	Юг	52,3	A	3 кв. 2014
Южные Врата ЛП, III-очередь здание	Каширское	30	Юг	51,3	A	3 кв. 2014
Никольское ЛК	Дмитровское	35	Север	106,0	A	4 кв. 2014
Софьино, ЛП I-очередь	Новорязанское	32	Юго-Восток	91,5	A	4 кв. 2014
Raven Падиково, I-очередь А	Новорижское	26	Северо-Запад	67,4	A	4 кв. 2014
ПНК-Северное Шереметьево, Корпус 10	Рогачевское	25	Север	66,5	A	4 кв. 2014
Южные Врата ЛП, III-очередь здание 4АВ	Каширское	30	Юг	48,0	A	4 кв. 2014
Технопром Бритово, II-очередь, Блок 3	Новорязанское	30	Юго-Восток	45,0	A	4 кв. 2014

Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Спрос

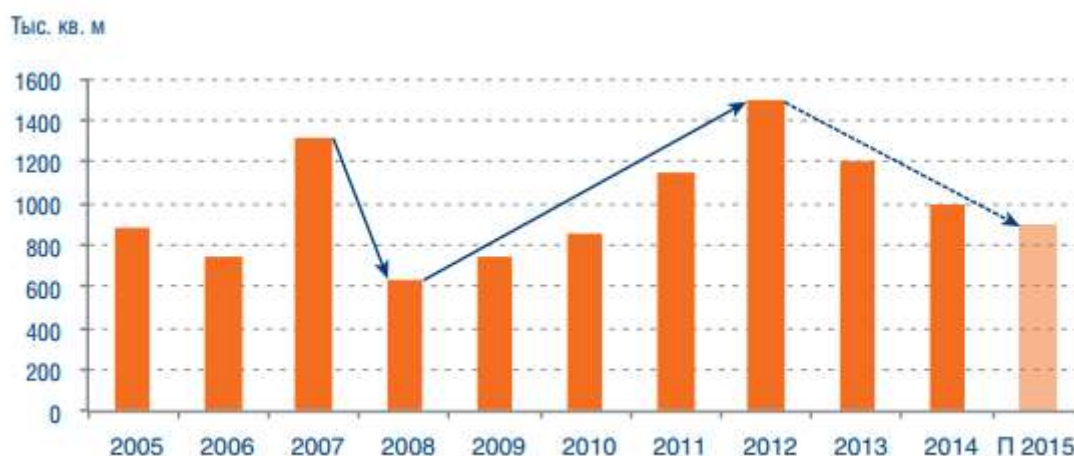
С начала 2014 г. было арендовано и куплено более 1 млн. кв. м. складских площадей в Московском регионе. Такие показатели продолжили тенденцию снижения объемов спроса после 2012 г. В 2014 г. было поглощено на 15% меньше, чем в предыдущем 2013 г., и на 32% меньше, чем в 2012 г. С учетом больших объемов введенных площадей впервые с 2009 г. сложилась ситуация, когда спрос уступает темпам прироста нового предложения, тогда как по итогам 2013 г. спрос в 1,5 раза превосходил новое предложение.

В целом на рынке наблюдается снижение активности спроса и преобладание пессимистических настроений. Среднеквартальный уровень поглощения в 2014 г. снизился относительно прошлого 2013 г. с 305 тыс. кв. м до 258 тыс. кв. м. За IV квартал 2014 г. было поглощено 250 тыс. кв. м.

Спрос в 2015 г. может снизиться на 10%.

Рис. 8.8.

Динамика поглощения складских площадей

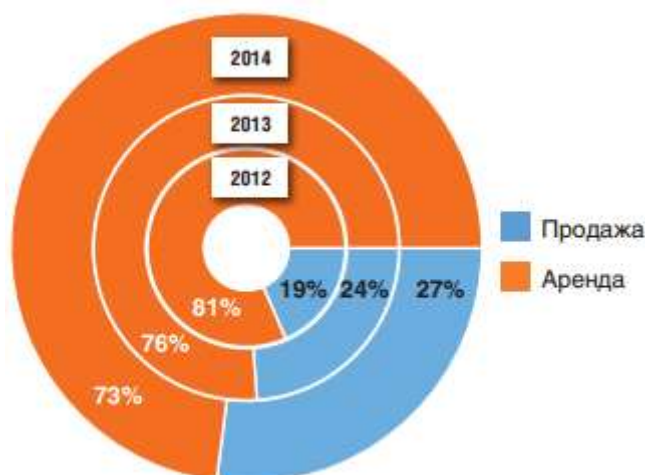


Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Тенденция предыдущих лет по увеличению доли сделок продажи стала характерна и для 2014 г. Ее значение изменилось относительно конца прошлого года с 24% до 27%. Однако абсолютный показатель остался на сопоставимом прошлогоднем уровне, составив порядка 285 тыс. кв. м.

Рис. 8.9.

Изменение структуры распределения спроса по типу заключаемых сделок



Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

По-прежнему наиболее активно развивали складские мощности торговые и логистические операторы (среди примеров крупных сделок – покупка 70 тыс. кв. м склада ПНК-Бекасово ритейлером «Детский мир» и продажа 52 тыс. кв. м в комплексе ПНК-Северное Шереметьево, Корпус 8 компанией «Mercedes-Benz»).

Сегмент интернет-ритейла продемонстрировал высокие темпы развития, его доля составила 7%. В абсолютном выражении онлайн-ритейлерами было поглощено 62 тыс. кв. м, что в полтора раза больше чем годом ранее.

Рис. 8.10.

Структура спроса по типу арендаторов/покупателей



Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Структура реализованных площадей в 2014 г. соответствует распределению вводимых в эксплуатацию складских площадей. По объему спроса доминируют Южное (300 тыс. кв. м), Юго-Восточное (270 тыс. кв. м) и Северное (около 220 тыс. кв. м) направления.

Рис. 8.11.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в 2014 г.

Клиент	Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Тип сделки	Дата
Книжный лабиринт	Родники, ПСК	Егорьевское, 15	A	30 000	Продажа	1 кв. 2014
ЕД Логистик*	«Современные складские технологии» Бритово, ПСК	Новорязанское, 31	A	20 000	Аренда	1 кв. 2014
Schenker	Интеркомплес ЮГ, СК	Симферопольское, 27	A	20 000	Аренда	1 кв. 2014
Детский мир	ПНК-Бекасово	Киевское, 50	A	70 000	Продажа	2 кв. 2014
Овощная база	Мега Групп, III-очередь	Каширское, 12	A	40 000	Аренда	2 кв. 2014
СТС Логистик/OBI	Логопарк Север	Ленинградское, 35	A	40 000	Аренда	2 кв. 2014
Глобус Групп*	Холдинг Строй	Дмитровское, 17	B	18 680	Аренда	2 кв. 2014
X5 Retail Group	Склад Орифлэйм	Новорижское, 26	A	20 000	Продажа	3 кв. 2014
Рутойс ООО/ Мир мягкой игрушки*	Родники, ПСК	Егорьевское, 18	A	20 000	Аренда	3 кв. 2014
Гулливёр	Бережки СК	Симферопольское, 18	A	20 000	Аренда	3 кв. 2014
ГРАТ-ВЕСТ*	Томилино Девелопмент/ К-41, II-очередь	Новорязанское, 7	A	7 500	Аренда	3 кв. 2014
Mercedes-Benz	РНК-Северное Шереметьево, Корпус 8	Рогачевское, 25	A	52 000	Аренда	4 кв. 2014
Конфиденциальный клиент	РНК-Чехов 2	Симферопольское, 50	A	25 191	Продажа	4 кв. 2014
Конвент-Центр*	Веста СФ (Дзержинское)	Новорязанское, 1	B+	17 130	Аренда	4 кв. 2014
Южный двор	Никка / Leebo, СК	Новорязанское, 8	A	15 000	Аренда	4 кв. 2014
Containerships	«Современные складские технологии» Бритово, ПСК	Новорязанское, 30	A	13 097	Аренда	4 кв. 2014
Конфиденциальный клиент*	GNP Томилино/К-43	Новорязанское, 6	A	12 500	Аренда	4 кв. 2014

* Сделки S.A. Ricci

Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

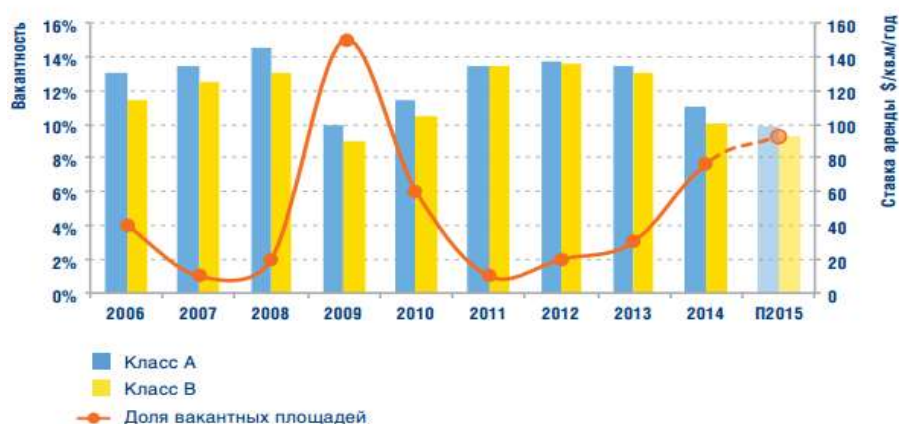
Вакантные площади

Основным итогом 2014 г. стал максимальный показатель вакантности за последние четыре года – 8%, годовой рост 5 п.п. Такому изменению способствовал существенный рост нового предложения на фоне снижающихся темпов поглощения.

Принимая во внимание, прогнозируемое в следующем году снижение спроса на 15-20% относительно темпов 2013-2014 гг. на фоне уже заявленных высоких строительных объемов, доля вакантных площадей в 2015 году может составить 9-10%. В 2014 г. уровень вакантных площадей вырос до 8%.

Рис. 8.12.

Динамика вакантных площадей



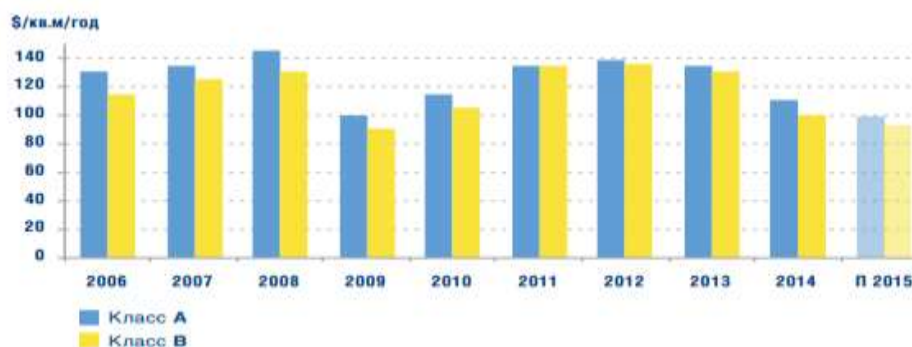
Источник: <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Коммерческие условия

Впервые с 2008 г. в сегменте складской недвижимости наступил рынок арендатора – в середине 2014 г. было зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой стоимости аренды, которое составило в среднем 20%. Арендная ставка для сухого склада класса А снизилась с \$135 до \$110/кв. м/год (без НДС и операционных расходов), для класса В+ с \$130-120/кв. м/год до \$100-105/кв. м/год. При этом, учитывая переход рынка на фиксацию ставок в рублях, реальные долларové ставки снизились гораздо больше. Запрашиваемые ставки в рублевом эквиваленте остались на уровне курса 33 рубля за 1 USD 4500 руб./кв. м/год для класса А, 4200 руб./кв. м/год для класса В+. Однако стоимость аренды в Москве и Московской области сильно дифференцирована по направлениям, удаленности, готовности и другим факторам. Выгодные предложения сейчас можно найти в районах с наибольшей концентрацией новых складских комплексов, например на Юге и Севере. Средняя запрашиваемая ставка в 2014 г. снизилась на 15-18%.

Рис. 8.13.

Динамика арендных ставок



Источник:

<http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

Из-за девальвации национальной валюты запрашиваемая стоимость аренды в долларах возросла непропорционально, и собственники все чаще стали фиксировать ставки в рублях, как это было в кризисном периоде 2008-2009 гг. Ожидается, что данная тактика пережидания кризиса будет присутствовать на рынке и в 2015 г., по нашим прогнозам.

В ближайшем будущем глубина падения стоимости аренды будет напрямую зависеть от уровня девальвации рубля и динамики спроса со стороны конечных потребителей складских площадей, а также реального предложения готового и нового строительства. Предполагаем, что ситуация на рынке стабилизируется не ранее начала-середины 2016 г., когда эффект от заморозки существенной части проектов сбалансирует спрос и предложение и замедлит рост вакантности.

Прогнозы

Ситуация на рынке производственно-складской недвижимости в 2015 г. в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей, а также геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка. Наиболее вероятно, что по итогам 2015 г. с развитием новых проектов будет заниматься ограниченное количество игроков, а количество новых проектов сократится. В текущей ситуации с целью минимизации рисков для девелоперов наиболее целесообразной стратегией выглядит реализация объектов формата built-to-suit.

В части спроса на складские площади в 2015 г. ожидается сокращение объемов поглощения, а также изменения структуры поглощения. Прежде всего, торговые операторы и дистрибьюторы, которые отмечают снижение оборотов бизнеса, сегодня пересматривают планы по развитию на российском рынке, что приведет к сокращению их доли в общем объеме сделок. Однако в текущей ситуации, в связи с девальвацией

российского рубля и продовольственным эмбарго, ожидание активного развития торговых сетей, ориентированных на эконом-сегмент, которые, занимая освободившиеся ниши, смогут стать одним из драйверов развития рынка. По прогнозам, спрос на складские площади будет формироваться, прежде всего, за счет объектов, ставки аренды на которые номинированы в российских рублях, однако при согласовании условий долгосрочного договора аренды, собственники, имеющие валютное финансирование проектов, вероятнее всего, будут предусматривать пересогласование коммерческих условий через 1–2 года.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде комплексов производственно-складского назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, выявил объекты, представленные в таблице ниже.

Табл. 8.4

Информация об объектах коммерческого (производственно-складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
1	Продаю склад, Павловский Посад, Ленинградский переулок, 34	Лот №1623. Склад 3600 кв.м., высота 8м, 4 ворот 5м*5м, въезд еврофуры. Произв. цех: 2100 кв.м., высота 12м, 2 к/б по 10 тонн, 2 ворот 5м*5м, въезд. еврофуры, пандус. Офисное здание 750 кв.м. Дополнительные помещения.	300 000 000	6 450,0	46 512	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-pavlovskiy-posad-leningradskiy-pereulok-109714255/
2	Московская область, городской округ Электросталь, Электросталь, улица Горького	городской округ Электросталь, улица Горького, продается Склад, общ. пл. 4250 кв. м, 1/1 этаж, Продается производственно складской комплекс общей площадью 4250 кв.м, в Московской области, город Электросталь. В настоящее время действующий бизнес производство мебели. Комплекс находится в 250 метрах до Федеральной трассы, Горьковское шоссе, 50 км от МКАД. Мощность 150 КВт. Производственно складской комплекс включает в себя: 1.Огороженный участок земли 2 га. 2.АБКА - 2 этажа 633 кв.м. 3.Отдельно выстроенный отопливаемый склад: площадь 1 этажа 1460 кв.м, площадь - 2-го этажа 700 кв. м. 4.Склад холодный, площадь 640 кв. м. Высота потолка- 7 м., полы - бетон антипыль. 5.Склад холодный, площадью 820 м., высота потолка 4 м. Имеется собственная котельная, вода, канализация. Свободный подъезд грузового транспорта. Все в собственности.	49 000 000	4 250,0	11 529	http://www.cian.ru/sale/commercial/4730710/
3	Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, Егорьевское шоссе	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию производственно-складской комплекс 5.000 кв.м на 5,13 Га, расположенный в 90 км по Егорьевскому шоссе в г. Егорьевск. Склад тёплый, Н = 8 м. Электричество- 1,3 МВт. КТПП 2 x 1.000 кВа. Отопление, водопровод, канализация – городские. Полы - Антипыль. Возможна установка кран - балок. АБК- 200 кв.м. Телефон городской. Интернет-оптоволоконный. Примыкает большая площадка для еврофур. Ж/д тупик на территории. Пандус. Еврофуры. Участок 5,13 Га промназначения в собственности. Добро пожаловать! С уважением, Галина.	390 000 000	5 000,0	78 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/5226646/
4	Продается склад в Ногинске Московской области.	Продается склад в Ногинске Московской области. Общая площадь 3363 кв.м. Год постройки 2006. Материал стен ж/б панели. Высота потолков 12м. 8 въездных ворот. Коммуникации: электрическая мощность 400 кВт (ТП в собственности), водопровод, скважина, канализация, тепловой узел. Земельный участок 2,7 Га в собственности. Огороженная	86 000 000	3 363,0	25 572	http://zдание.info/2389/2398/object/2468

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
		территория.				
5	в г.Сергиев Посад (50 км к северо-востоку от Москвы). Складской комплекс расположен по адресу г. Сергиев-Посад, Московское шоссе, 3А.	<p>Продажа административно-производственно-складского комплекса в г. Сергиев Посад (50 км к северо-востоку от Москвы). Складской комплекс расположен по адресу г. Сергиев-Посад, Московское шоссе, 3А.</p> <p>Общая площадь трехэтажного производственно-складского комплекса – 5700 кв.м. Площадь земли, на котором располагается объект, 1 Га. Имеется подготовленный участок к строительству второго здания.</p> <p>На первом этаже административно-производственно-складского комплекса, предлагаемого к продаже, располагаются офисные помещения площадью 700 кв.м. Проведены все центральные коммуникации, инженерные системы.</p>	180 000 000	5 700,0	31 579	http://zдание.info/2389/2398/object/1308
6	Московская область, Воскресенск	<p>Продажа помещения пл. 10000 м2 под производство, , склад, офис и склад Воскресенск Новорязанское шоссе в складском комплексе. Продаются производственно-складские здания более 10000 м2 на участке 87133 м2. Собственник - юридическое лицо.. Газ, вода, электроэнергия. Вдоль площадки проходят ж/д пути (не свои). На площадке находятся : административный корпус и производственные цеха, всего 16 объектов недвижимости, общей площадью более 10 000 м2. Расположены они на земельном участке площадью 87133 м2. Обременений не зарегистрировано. К цехам подведены все коммуникации: газ, вода, электроэнергия в объеме 19040 кВа, напряжением 6 кВ по 1 категории надежности.</p> <p>Промплощадка расположена в черте города Воскресенска (окраина города, промзона), что обеспечивает наличие развитой инфраструктуры – хорошие подъездные пути, движение городского и общественного транспорта.</p>	110 000 000	10 000,0	11 000	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_480513648
7	Московская область, Павловский Посад	<p>Продается складское помещение 973 кв.м + 100 кв.м под офис, категория В. Электричество 15 кВт 3 фазы (с возможностью увеличения до 150), проведено центральное водоснабжение, возможно провести газ .Здание продается вместе с земельным участком. Участок правильной формы 6765 квадратных метров. Территория огорожена, 2 въездных ворот. Удобный подъезд для транспорта в том числе и длинномерных фур и удобное логистическое место расположение. 30 минут от МКАД. Все в собственности. Назначение земли: «для размещения производственных и</p>	15 900 000	1 073,0	14 818	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_973_m_550913057

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
		административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»; Цена по договоренности. От собственника.				
8	Московская область, Орехово-Зуево	Продаётся производственный комплекс в Орехово-Зуевском районе. Место нахождения объекта: МО, Орехово-Зуевский район, вблизи д. Мисцево, 100 км. от МКАД по Егорьевскому шоссе. Общая площадь строений 3172 кв.м. Три одноэтажных нежилых здания производственно-складского назначения: 556,5 кв.м., 645,9 кв.м., 1970,3 кв.м. Строения в собственности. Земельный участок под базой общей площадью 2 га, оформлен в собственность. Земли сельскохозяйственного назначения. На участке ТП, выделенная мощность 150 кВа. Водонапорная башня расположена на границе участка. Стоимость комплекса: 6 000 000 руб.	6 000 000	3 100,0	1 935	https://www.avito.ru/orehovozuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_510232460
9	Местоположение: Россия, Подмосковье, Коломна, Новорязанское Ближайшее шоссе: Новорязанское ш., 80.0 км. от МКАД	Продается производственно-складская база с общей площадью помещений 1421,2 м2 на участке 4126 м2 в 5 км от г. Коломна: состоит из производственного здания 850 м2, склада 650 м2, офиса 80 м2. Здания и земля в собственности.	39 000 000	1 421	27 445	http://kolomna.afy.ru/object/proizvod/900057668.html
10	Местоположение: Россия, Подмосковье, Воскресенский район, Воскресенск, ул. Кирова Ближайшее шоссе: Новорязанское ш.	Продается помещение 432 м2 на участке 60 соток г. Воскресенск, ул. Кирова Назначение помещения – производство или склад. Коммуникации: электричество (150 квт), газ и отопление по границе. Инфраструктура: до центра города Воскресенск 10 мин на машине. Автобусное сообщение. ж/д станция «Воскресенск» или «Шиферная» казанского направления. Помещение 432 м2. Стены сэндвич панели. Двое больших ворот. Потолок 6 метров. Удобный подъезд для грузовых машин. Очень хороший вариант под склад или производство. Помещение отдельно стоящее. Не отапливаемое. Все необходимые коммуникации по границе. Нет проблем с подключением (запас ресурсов большой). Хороший торг.	6 200 000	432,0	14 352	http://voskresensk.afy.ru/object/proizvod/900101421.html
11	Московская область, городской округ Электросталь, Электросталь,	Продается производственное здание на территории завода в г. Электросталь, 40 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Общая площадь здания 3366 кв.м, высота 13 м, длина 110 м, ширина 31,25 м, кран 10 тн, вдоль здания проходит ж/д	48 000 000	3 366,0	14 260	http://www.cian.ru/sale/commercial/1254925/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
	Горьковское шоссе	ветка. 1950 год постройки. Все коммуникации, эл-во 250 Квт с увеличением. Здание расположено на земельном участке, площадью 10 398 кв.м, для размещения промышленных объектов. Собственником объекта является юр. лицо. Елена				
12	г. Воскресенск, Москворецкий квартал	Продажа производственной базы в г. Воскресенске, земельный участок 35 соток для промышленно-производственной застройки, ровный и огороженный и производственное помещение 1197,7 кв. м одноэтажное, высота потолков 6 метров, двое ворот. Вода скважина, канализация центральная, электричество 200 кВт, газ.	22 000 000	1 197,7	18 369	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvennoy_bazy_193417116
13	Московская область, Воскресенск Адрес Новорязанское шоссе, 80 км	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Воскресенск, Новорязанское шоссе, 80 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 4.300 м2, тёплый, Н = 4 - 11 м. Из них 2.300 м2 – тёплые, 2.000 м2 – холодные. Первая линия участков, примыкает к трассе. Электричество 800 кВт, своя ТП. Возможно увеличение. Отопление – своя котельная, водопровод - скважина, канализация – септик. Газ. Кран-балка - 3,2 т. Ворота с «нулевым» уровнем разгрузки. Еврофуры. Козловые краны 2 шт. по 10 т. Обширные открытые площадки, из них 10.000 м2 - подкрановые. Встроенный офис 200 м2, (офисы, раздевалки, с/у, душевые). Интернет, телефония. Участок 4 Га в собственности, промназначения, огорожен. Охрана - ККП. Добро пожаловать! С уважением, Галина.	62 000 000	4 300,0	14 419	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4300_m_na_4_ga_v_g_voskresensk_527070084
14	Московская область, Сергиев Посад	Первый склад: Общая площадь 1583кв.м Общая площадь офисов 339 кв.м., 1244 кв.м. складских площадей, высота потолка 10м. Год ввода в эксплуатацию 1977 ИНФРАСТРУКТУРА Электричество ,водоснабжение, канализация, отопление собственная котельная, газовая магистраль по границе участка, есть охрана и пожарная сигнализация, телефон, интернет, видеонаблюдение, железнодорожные пути, подъезд асфальт. Гаражные боксы с ямой под грузовые АМ, большая парковка	35 000 000	1 583,0	22 110	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1583_m_486007823

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена, руб./кв.м	Источник информации
		под грузовой транспорт 50км. от МКАД, удобная транспортная доступность. цена 35000000 Второй склад: ангар с собственной котельной 620кв.м земля под складом 800 кв.м +600 кв.м итого 1400кв. м стены из сэндвич-панелей цена 18000000				
		среднее			19 531	
		минимум			1 935	
		максимум			46 512	
		Величина коэффициента вариации			65%	

Источник: анализ открытых источников информации

Оценщиком был проведен анализ выставленных на продажу производственно-складских объектов, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки. На дату оценки удельные цены продажи таких объектов находятся в диапазоне от 2000 до 50 000 руб./кв. м. Коэффициент вариации превышает 30%, что говорит о неоднородности выборки.

Разброс цен зависит от местонахождения, площади, транспортной доступности, наличия коммуникаций, технического состояния и т.д.

Табл. 8.5

Информация о ставках аренды объектов коммерческого назначения сопоставимых по назначению и использованию с объектом оценки

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)	Площадь, кв.м	Источник информации
1	Павловский Посад, Ленинградский переулок	Лот №1624. Предлагается неотапливаемый капитальный цех площадью 2100 кв.м. в Павловском Посаде. Кран балки 2 шт. по 5 т. 2 ворот, возможность въезда еврофуры, пандус. Есть открытые площадки с твердым покрытием. Возможна продажа.	2 120	2 100,0	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-pavlovskiy-posad-leningradskiy-pereulok-109714228/
2	Склад на Горьковском шоссе, г. Электросталь	Предлагается в аренду помещение под склад или производство по Горьковскому шоссе, 40 км от МКАД, в г. Электросталь. Площадь - 3000 м2, с возможностью деления от 500м2 Отапливаемое Рабочая высота - 20 м Полы - бетон Ворота от уровня земли Имеются 3 кран-балки, грузоподъемностью 10т. Электрическая мощность до 500 кВт Огороженная, охраняемая территория Ставка аренды - 270 руб/м2/мес. по УСН, дополнительно оплачиваются коммунальные платежи по счетчикам.	3 240	3 000,0	http://sklad-v-arendu.ru/gorkovskoye/elektrostal/929
3	Московская область, Павловский Посад	Лот 9093. Сдам в аренду склад общей площадью 3000 кв.м. расположенный на Востоке Подмосковья в 64 км от МКАД по Носовихинскому шоссе. Рабочая высота потолков 6,5 метров, бетонные полы, подъезд еврофуры, есть офисы и охрана. Возможно деление от 800 кв.м.	1 860	3 000,0	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_v_pavlovskom_posade_lot_9093_265010939
4	Московская область, Ногинский район, поселок имени Воровского, улица Воровского	Лот: кн-0012905 СКЛАДЫ в АРЕНДУ Московская область, от МКАД 25 км, Носовихинское шоссе, пос. Воровского, ул. Воровского. Два отдельно стоящих не отапливаемых склада общей площадью 1 000 кв. м., (500 кв.м.+ 500 кв.м.) Сдаются по отдельности. Высота потолков = 6,0 м. Электричество 50 кВт. Охраняемая огороженная территория. Цена 3 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Без комиссии. Дополнительная информация – телефон: +7 (495) 363-08-63 Менеджер проекта Гаврилов Александр Борисович. Департамент Коммерческой недвижимости	3 000	1 000,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/5550346/
5	Московская область, Ногинский район, Ногинск, Ремесленная	Предлагается в аренду неотапливаемый склад расположенных в г. Ногинске. Склад из металлоконструкций площадью 1211 кв.м, Нп= 9м, пол	2 160	1 211,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/5455168/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)	Площадь, кв.м	Источник информации
	улица	бетон, ворота под еврофуру. Оборудован автомобильным и ж/д пандусом. Территория охраняется, удобный заезд для грузового транспорта. Возможно ответ. хранение. В наличии погрузочно-разгрузочная техника под любой вид груза. Арендная ставка 180 руб./кв.м/месяц с НДС, разумный торг. Есть офис ОСЗ площадью 30 кв.м рядом со складом. Телефон, интернет.			
6	Аренда склада, производства Егорьевское шоссе, Егорьевск. 1600 кв.м	<p>Аренда склада, производства Егорьевское шоссе, Егорьевск, 90 км от МКАД.</p> <p>Производственно-складской комплекс, 1600 кв.м. Отапливаемые помещения.</p> <p>Высота потолка 10 м. 1 МВт, своя ТП. Водопровод, канализация – центральные.</p> <p>2 ворот с «0» уровнем разгрузки, одни ворота с пандусом. Полы – ровный бетон.</p> <p>Возможна установка кран-балки до 20 т. Еврофуры заезжают и разворачиваются.</p> <p>Возможность аренды офисов от 10 до 500 кв.м (душевые, с/у, раздевалки).</p> <p>Интернет, телефония. Ж/д тупики на территории (действующие). Есть общежитие.</p> <p>Круглосуточный график работы. Земля в собственности. Огороженная, охраняемая территория. Есть КПП, видеонаблюдение.</p> <p>Цена - 160 руб. кв.м/мес, вкл. НДС. Комм. платежи и опер. расходы оплачиваются отдельно.</p>	1 920	1 600,0	http://www.akrus.ru/arendu/proizvodstvo/tepliy-sklad/17158.html
		среднее	2 383		-
		минимум	1 860		-
		максимум	3 240		-
		Величина коэффициента вариации	25%		-

Источник: анализ открытых источников информации

Оценщиком был проведен анализ выставленных для сдачи в аренду производственно-складских объектов, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки. На дату оценки удельные цены аренды таких объектов находятся в диапазоне от 1800 до 3200 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Коэффициент вариации не превышает 30%, что говорит об однородности выборки.

8.2.3. Обзор рынка оборудования

Анализ рынка оборудования за прошлый год выявил общий спад производства на 3%, чего не случалось со времен последнего мирового кризиса. Это вполне естественно, так как данный сектор очень чутко реагирует даже на незначительные изменения в инвестиционном климате. В первой половине 2014-го ситуация в некоторых отраслях немного улучшилась, однако, учитывая происходящие геополитические события, практически невозможно сказать, что мы будем дальше

Эксперты отмечают, что прошлогодний спад в машиностроении был вполне ожидаемым. Эта отрасль является одной из самых чувствительных к изменениям инвестиционного климата, она мгновенно реагирует на малейшее его ухудшение. Экономика на протяжении уже многих месяцев находится в «периоде застоя», что негативно сказалось на вложениях в основной капитал, от чего напрямую зависит динамика производства в секторе. Не прошло бесследно для отечественных предприятий и вступление в ВТО.

Интересно, что анализ рынка оборудования за четвертый квартал 2014-го зафиксировал некоторое улучшение общей ситуации. Рост составил примерно 2,5% по сравнению с показателем за аналогичный период прошлого года, а если взять только последний месяц, то улучшение составило и вовсе больше 7%. Главной причиной такой метаморфозы стало все то же улучшение инвестиционного климата – вложения в основной капитал в октябре-декабре выросли на 0,4%.

Российский рынок по продаже оборудования, бывшего в употреблении, приобрел свои современные очертания после кризиса в августе 1998 года. Насколько разнородным он был шесть лет назад, настолько разноречивыми стали оценки и стратегические направления развития этого рынка сегодня. Однако, судя по всему, пик продаж отечественного оборудования "из вторых рук" уже пройден. В течение последних лет практически все российские промышленные предприятия, особенно военно-промышленного комплекса, с рвением занимались распродажей простаивающего оборудования, которое, как тогда казалось, никогда уже не будет востребовано.

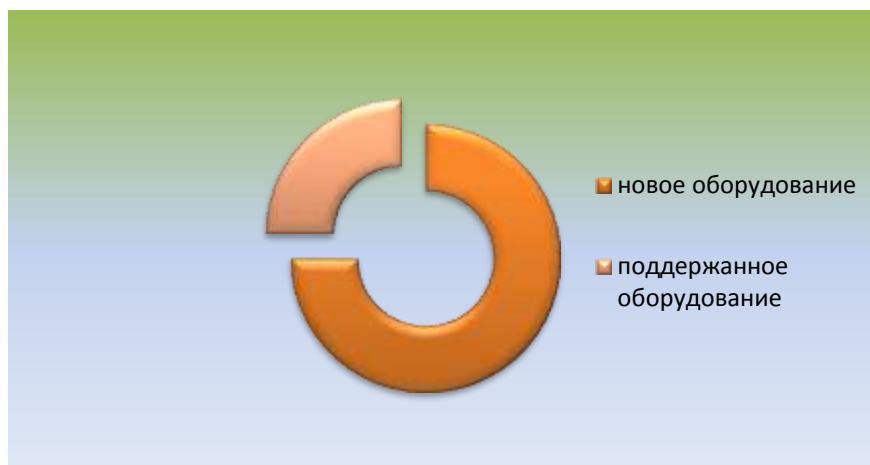
Наибольшее количество запросов на подержанное оборудование в России отмечается в следующих отраслях: машины и установки для пищевой промышленности, особенно установки для производства продуктов питания и напитков, оборудование для переработки местного сельскохозяйственного сырья, упаковочная техника, строительные и дорожные машины, оборудование по производству и обработке искусственных материалов, техника по переработке древесины и др.

В меньшей степени предприниматели интересуются машинами по переработке текстиля и одежды, а также инструментальными станками. Все эти области являются центральными в бизнесе подержанных машин в России.

Структура рынка оборудования представлена на рис.

Рис. 8.14.

Структура рынка оборудования



Источник информации: анализ проведенный Оценщиком

Структура предложения на рынке оборудования представлена на рисунке.

Все б/у оборудование, представленное на рынке можно разделить на несколько групп, это оборудование планируемое к продаже, но при этом продолжающее работать, оборудование подлежащее продаже в связи с модернизацией или переоснащением производства, станки Б/У восстановленные и модернизированные по старости или выходу из строя, Б/У оборудование достаточно новое которое распродается в связи с банкротством производства.

Группы б/у оборудования, представленные на рынке:

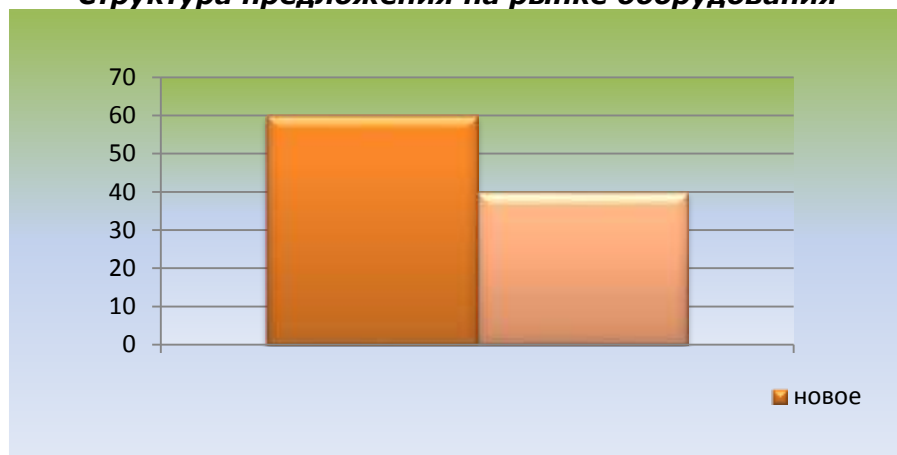
- Оборудование планируемое к продаже, но при этом продолжающее работать. С одной стороны, один из самых хороших вариантов. Можно посмотреть в работе и оценить качество производимой станком продукции. С другой стороны, не всегда четко обозначены сроки продажи оборудования. На плечи покупателя ложатся затраты связанные с демонтажем оборудования, транспортировки последующему монтажу и запуску в эксплуатацию. В случае отсутствия квалифицированного обслуживающего персонала у покупателя может стать определенной проблемой, которая будет связана с поиском организаций способных на уровне выполнить все необходимые мероприятия, что может вылиться в немалые деньги. Стоит помнить, что станки не имеют гарантии.
- Оборудование подлежащее продаже в связи с модернизацией или переоснащением производства. Как правило это достаточно старое оборудование, нуждающееся в модернизации или ремонте. Зачастую оно не отвечает точностным характеристикам и может быть использовано лишь в качестве вспомогательного либо черного. Кроме всего прочего его не всегда возможно проверить на месте. Такое оборудование можно действительно купить дешево, но при условии наличия у покупателя опыта эксплуатации подобного оборудования и ремонтной базы. В противном случае вы рискуете купить «кота в мешке». К минусам также можно отнести отсутствие гарантии.
- Станки б/у восстановленные и модернизированные по старости или выходу из строя. Достаточно интересный вариант. Как правило модернизацией и восстановлением занимаются компании на базе станочных производств, у которых есть оснащение и возможности. Однако стоимость такого Б/У оборудования достаточно вариативна в связи с тем, что восстановление может быть в разной степени «углубленное». Поэтому покупая такой станок необходимо предельно подробно оговаривать характеристики и возможности станка. В случае с этой группой Б/У Оборудования покупатель может рассчитывать на гарантию до бмесецев.
- Б/у оборудование достаточно новое, которое распродается в связи с банкротством производства. Достаточно редкий случай, но все же один из вариантов найти

оборудование там подходящий вариант, ведь на таких производствах могут быть выставлены станки всех предыдущих категорий.

Продажа б/у оборудования покупателю, у которого не хватает денег на новую технику, - это ход конем, который принесет плоды в средне - и долгосрочной перспективе: если покупатель станет платежеспособным, то он, скорее всего, найдет средства на перевооружение новой техникой, если же предприятие закроется - его потери на технике будут минимальны. Краткосрочный аспект характеризуется повышенными тратами на ремонт и обслуживание, т.к. отсутствует заводская гарантия и, как правило, присутствуют дефекты. Сектор подержанной техники характеризуется доминированием торговли отдельными машинами, их доля, по оценке, равна не более 60%. Размещаются и целые производственные линии, вплоть до комплектных предприятий, например, тоннелепроходческие комплексы, пищевые линии и заводы.

Рис. 8.15.

Структура предложения на рынке оборудования

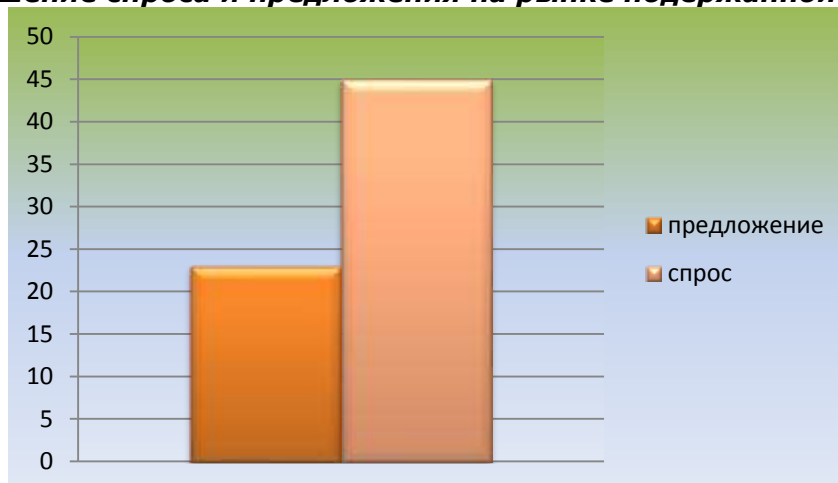


Источник информации: анализ проведенный Оценщиком

Описывая динамику спроса на рынке подержанного оборудования, необходимо отметить практический паритет соотношения спроса и предложения за небольшим (2-4%) превосходством первого. Данное соотношение остается относительно постоянным уже длительный промежуток времени (начиная с кризиса 1998 года) и в скором будущем может привести к увеличению доли предложения подержанной техники до уровня 45%. Соотношение спроса и предложения на рынке подержанного оборудования представлено на рисунке ниже.

Рис. 8.16.

Соотношение спроса и предложения на рынке подержанной техники

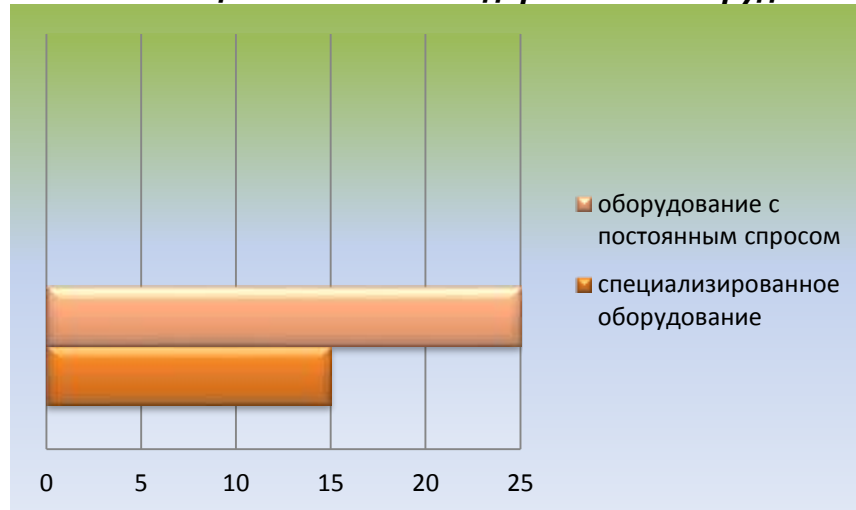


Источник информации: анализ проведенный Оценщиком

Формирование ценовой политики на вторичном рынке оборудования во многом подчинено психологическим факторам, суть которых сводится к тому, что если разница между новой и подержанной техникой составляет только 20-30%, то покупатели предпочитают немного добавить и приобрести новую машину. Для бурного развития этого сегмента рынка необходима скидка на уровне 40-50%, однако на такой шаг продавцы пойти не могут. Соотношение цен на новое и подержанное оборудование приведено на рис.

Рис. 8.17.

Соотношение цен на новое и подержанное оборудование



Источник информации: анализ проведенный Оценщиком

В реальной жизни речь, как правило, идет об основательно и добросовестно восстановленной технике, на которую всегда дается гарантия, скидка от цены на новое оборудование - в зависимости от типа машины - составляла лишь 20-30%. Малая скидка характерна для узкоспециализированного оборудования, например, для проходческих щитов, специфического оборудования нефтяной и угольной промышленности. Верхний порог характерен для широко распространенной техники, пользующейся постоянным устойчивым спросом: автомобили, оборудование пищевой промышленности.

Оборудование для работы с мусором классифицируется по функциональному назначению и объёму обрабатываемых отходов за единицу времени. По функциям различают технику для прессовки, измельчители, агрегаты для сепарации, сушки и термической обработки, конвейеры, подъемники и контейнеры. Цена оборудования зависит от типа, конструкции, количества перерабатываемого мусора и производителя.

Прессы и ролл-катки

Специальные прессы для отходов и вторсырья и катки служат для уменьшения объёмов мусора и придания его массе компактной формы.

Рис. 8.18.

Прессы и ролл-катки



Источник информации: <http://netmus.ru/catalog-oborudovaniya/separatory/>

Спрессованный мусор занимает в разы меньше места, что позволяет экономить на хранении и транспортировке. Различают следующие типы прессов:

- стационарные прессы для отходов, предназначенные для обработки массы от 500 м³ — цена комплекта с контейнером составляет примерно 1 млн. рублей;
- гидравлические прессы для вторичного сырья — их цена может составлять несколько десятков или сотен тысяч рублей и до 10 млн. рублей для горизонтальных моделей;
- мобильные прессы, или компакторы, имеют объём до 24 м³, обрабатывая от 250 м³/мес — цена их может составлять от нескольких сотен тысяч до нескольких миллионов рублей;
- шнековые прессы заталкивают и перемалывают мусор с помощью особого червячного механизма, их цена от 1 млн до 2 млн рублей;
- ролл катки уплотняют и перемалывают твердые отходы в контейнере с помощью цилиндрического вала с зазубринами, они могут стоить от 5 млн рублей за комплект.

Механизмы для измельчения

Для дробления мусора используют различные измельчители, которые различаются по виду работ, форме и характеру обрабатываемых материалов. К основным разновидностям относятся:

- дробилки, шредеры и другая техника для различных вариантов измельчения может стоить несколько десятков тысяч, наиболее мощная и габаритная — несколько миллионов рублей;
- оборудование для переработки электронных плат включает в себя измельчители, плавильные печи, смесители и другие аппараты, которые существенно различаются в цене;
- ножевые и молотковые мельницы, цена которых сильно отличается в зависимости от мощности и обрабатываемого материала — от 100 кг до 5000 кг в час;
- перфораторы для картона, бутылок и других материалов, обычно состоящие из электромотора и двух валов с лезвиями, стоят недорого благодаря простоте конструкции;
- пресс-ножницы для лома предназначены для резки элементов автомобилей и других крупногабаритных металлических конструкций, ориентировочная стоимость — несколько миллионов рублей.

Оборудование для сортировки и транспортировки

Мусор нужно разбирать по типу и материалам, а также хранить, уплотнять и транспортировать в контейнерах.

Рис. 8.19.

Соотношение цен на новое и подержанное оборудование



Источник информации: <http://netmus.ru/catalog-oborudovaniya/separatory/>

Эта необходимость привела к возникновению ряда специальной техники для упаковки, распаковки и перемещения масс отходов. К технике такого типа относят:

- разрыватели пакетов предназначены для вскрытия пакетов с отходами без повреждения перед дальнейшей сортировкой, их цена составляет несколько млн рублей;
- конвейерные линии для распределения и перемещения внутри цеха предприятия различных типов отходов, стоят сопоставимо с конвейерными линиями для складских и других целей;
- упаковочное оборудование позволит автоматизировать процесс упаковывания спрессованных и обработанных материалов в паллеты или другую тару;
- небольшие контейнеры для мусора могут стоить несколько тысяч рублей, а специальные ёмкости для хранения и переработки превышают по стоимости 100 тыс. рублей;
- магнитные грузоподъёмники для металлического лома — это габаритные и мощные устройства стоимостью в миллионы рублей.

Переработка отходов

Устройства по переработке применяются для сепарации — разделения массы отходов на фракции по размеру, консистенции и химическому составу, а также формовки готовых полуфабрикатов. Из плавких отходов легко получить сырьё термическим способом. Кроме того, органические отходы нуждаются в сушке. Для этих целей существуют следующие устройства:

- экструдеры предназначены для пластикации веществ с целью придания формы и выдачи результата в форме того или иного профиля, их стоимость составляет от 40 000 евро;
- стационарные низкотемпературные сушилки для удаления влаги из массы отходов, их цена может составлять несколько млн рублей;
- сепараторы с магнитным, динамическим, барабанным, баллистическим и иным принципом действия служат для разделения веществ и фракций, они стоят от 8000 евро и выше.

8.3. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 8.6

Показатели ликвидности

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки (как движимое, так и недвижимое имущество) имеет показатель ликвидности низкий, срок реализации объекта оценки не менее 12 месяцев.

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона по итогам 2014 г. увеличилось на 21% по сравнению с показателями прошлого года, составив 9,96 млн. кв. м. Объемы ввода новых складских площадей были выше во всех кварталах в сравнении с аналогичными периодами 2013 г., однако основной прирост пришелся на конец года. За IV квартал 2014 г. на рынок вышло 655 тыс. кв. м. нового предложения, что почти в 2 раза превышает значение предыдущих кварталов этого года, в которые вводилось в среднем по 330 тыс. кв. м. В целом совокупный прирост за год достиг максимального значения за последние годы, превысив уровень показателя пикового в развитии 2007 г. (1,3 млн. кв. м.).

С начала 2014 г. было арендовано и куплено более 1 млн. кв. м. складских площадей в Московском регионе. Такие показатели продолжили тенденцию снижения объемов спроса после 2012 г. В 2014 г. было поглощено на 15% меньше, чем в предыдущем 2013 г., и на 32% меньше, чем в 2012 г. С учетом больших объемов введенных площадей впервые с 2009 г. сложилась ситуация, когда спрос уступает темпам прироста нового предложения, тогда как по итогам 2013 г. спрос в 1,5 раза превосходил новое предложение.

Основным итогом 2014 г. стал максимальный показатель вакантности за последние четыре года – 8%, годовой рост 5 п.п. Такому изменению способствовал существенный рост нового предложения на фоне снижающихся темпов поглощения.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка земельных участков коммерческого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, выявил, что на дату оценки удельные цены продажи таких земельных участков находятся в диапазоне от 200 до 2000 руб./кв. м. Коэффициент вариации превышает 30%, что говорит о неоднородности выборки. Разброс цен зависит от местонахождения, вида передаваемых прав на земельный участок, площади, транспортной доступности, наличия подведенных коммуникаций, наличия строений под снос, наличия утвержденных проектов строительства и пр.

Согласно представленной классификации, рассматриваемый объект, относится к комплексам производственно-складского сегмента класса С.

Проведенный анализ рынка выставленных на продажу производственно - складских комплексов, показал, что удельные цены продаж находятся в диапазоне от 2000 до 50 000 руб./кв. м. Разброс цен зависит от местонахождения, площади, транспортной доступности, наличия коммуникаций, технического состояния и т.д.

Проведенный анализ рынка предлагаемых для сдачи в аренду объектов складской недвижимости, показал, что удельные цены продаж находятся в диапазоне от 1800 до 3200 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов.

Оборудование для работы с мусором классифицируется по функциональному назначению и объёму обрабатываемых отходов за единицу времени. По функциям различают технику для прессовки, измельчители, агрегаты для сепарации, сушки и термической обработки, конвейеры, подъёмники и контейнеры. Цена оборудования зависит от типа, конструкции, количества перерабатываемого мусора и производителя.

На основании анализа вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет показатель ликвидности ниже средней, срок реализации объекта оценки не менее 12 месяцев.

Обзор составлен на основе следующих источников информации:

<http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=154&mode=show>

<http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2014annualkfindustrialmarketreportmscrus-2658.pdf>

<http://www.colliers.com/-/media/AE39FAD57BEB4713B1D2A728B697175A.ashx?la=ru>

<http://naibecar.com/upload/iblock/339/339f82ca29c649c4ee36d3405e3bca20.pdf>

<http://netmus.ru/press-center/articles/stoimost-oborudovaniya-dlya-pererabotki/>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемый земельный участок, возможно использовать под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов, следовательно и под размещение производственно-складского комплекса зданий.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае земельный участок под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и следовательно под промышленное предприятие.

Размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, инфраструктура примыкающей территории, а также перспектива развития местности позволяют использовать данный участок под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и следовательно под промышленное предприятие.

Экономическая целесообразность

Земельные участки находятся в Московской области, с хорошей транспортной доступностью, хорошими подъездными путями. Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (анализ рынка объекта оценки в п. 8 настоящего Отчета) свидетельствует о возможности варианта размещения объектов, согласно виду разрешенного использования.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта недвижимого имущества относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта для эксплуатации производственно-складского здания под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и, следовательно, под промышленное предприятие.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объектов в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемый земельный участок, возможно использовать под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и, следовательно, под промышленное предприятие.

Физически возможный вариант использования

Как следует из характеристик инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования в будущем является использование под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и, следовательно, под промышленное предприятие.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Наилучшим с точки зрения экономической целесообразности использованием является использование под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и, следовательно, под промышленное предприятие.

Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок обеспечивает максимальную продуктивность в варианте строительства производственно-складского корпуса под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов. С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом.

***Вывод:** наиболее эффективное использование земельного участка – под строительство производственной базы под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов и, следовательно, под промышленное предприятие.*

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оборудования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное экономическое использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

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

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

***Вывод:** использование рассматриваемого оборудования возможно по прямому назначению (для позиций пригодных к эксплуатации), что обеспечивает его максимальную стоимость. Другие варианты не рассматриваются, в связи с отсутствием информации о технических показателях оборудования. Для позиций не пригодных к эксплуатации, но требующих проведение капитального ремонта, наиболее эффективное использование будет по назначению, после проведения капитального ремонта.*

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим функциональным назначением.

9.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach*) – 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Применение затратного подхода к оценке движимого имущества, идентичного оцениваемому, основывается так же на том, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, которая необходима на

приобретение аналогичного по назначению и качеству имущества в обозримый период времени без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Применение затратного подхода к оценке движимого имущества состоит из следующих этапов:

1. Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки без учета износа и устареваний.
2. Оценка величины совокупного износа имущества.
3. Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения имущества на дату оценки с учетом общего накопленного износа имущества.

У Оценщика имеется не вся необходимая техническая информация для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода, следовательно, расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного не проводился.

Оценщик обладает необходимой информацией по всем объектам рассматриваемого движимого имущества, следовательно применение затратного подхода возможно для движимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости части объектов входящих в состав рассматриваемого имущества.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В результате анализа рынка схожего и аналогичного имущества, было выявлено, что на открытом рынке присутствует достоверная информация, которую возможно использовать в рамках сравнительного подхода только для объектов недвижимого имущества. В результате анализа рынка движимого имущества, наличие достоверной информации, применение которой возможно в рамках сравнительного подхода, для имущества, входящего в состав рассматриваемого не выявлено.

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектом расходы. Оценщиком не обнаружена достоверная информация, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые могут приносить объекты движимого имущества, входящие в состав рассматриваемого имущества, Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход только к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

9.3.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Определение стоимости объектов движимого имущества на основе затратного подхода состоит из основных этапов:

Этап 1. Выбор аналога

Выбор объекта-аналога осуществляется в первую очередь на следующих уровнях:

- конструктивном, т.е. по степени совпадения конструкции;
- параметрическом, т.е. по степени совпадения основных параметров.

Этап 2. Определение величины затрат на воспроизводство/замещение объекта без учета износа и устареваний

После нахождения аналога и определения его рыночной стоимости, необходимо привести стоимость аналога к стоимости рассматриваемых объектов путем введения корректировочных коэффициентов к стоимости аналога на техническое состояние, характеристики, устаревание рассматриваемых объектов по отношению к новому аналогу или наоборот.

Скорректированная рыночная стоимость аналога на дату проведения оценки определяется по формуле:

$$C_A = Ц \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_i \pm C_{дон},$$

- где CA - скорректированная рыночная стоимость аналога на дату проведения оценки;
- Ц - цена продажи (предложения) объекта аналога;
- K1 K2 K3 . Ki, - корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия у рассматриваемого объекта и аналога;
- Сдоп - стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличается рассматриваемый объект и объекты аналога.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по следующей формуле.

$$K_i = \left(\frac{P_i}{P_{Ai}} \right)^n,$$

- где Pi и PAi - значение i-го параметра у рассматриваемого объекта и аналога;
- n - Показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе «коэффициент торможения», коэффициент Чилтона).

Так же для определения стоимости восстановления рассматриваемого оборудования может быть использован индексный метод расчёта стоимости объекта.

Данный метод применяется в случаях, когда для рассматриваемого объекта известна его цена (стоимость) в прошлом и необходимо рассчитать эту цену (стоимость) на момент оценки. Индексация, то есть приведение цены на момент фиксации к цене на момент оценки выполняется путем ее умножения на корректирующий индекс:

$$S_n = S_0 \times I_n / I_0,$$

где Sn – цена на момент оценки (стоимость восстановления/замещения);

S0 – цена на момент фиксации (начальная балансовая стоимость), в 0-м месяце;

$I_n/0$ – корректирующий базисный индекс с 0 по n-й месяц; n – период индексации (количество лет).

Для пересчета первоначальной стоимости к текущим ценам могут использоваться индексы цен производителей по видам экономической деятельности, программно-информационный комплекс «СтОФ» версии 4.88 разработанный специалистами ЗАО «КОДИНФО» при сотрудничестве с ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата»).

Этап 3. Определение величины накопленного износа

Расчет величин физического износа, функционального и экономического устаревания, а также определение величины совокупного износа объекта по состоянию на дату проведения оценки.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости объекта движимого имущества

Стоимость объектов движимого имущества по затратному подходу определяется по формуле:

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I}{100}\right),$$

где: C - рыночная стоимость рассматриваемого объекта, ден. ед.

C_H - затраты на воспроизводство/замещение объекта без учета износа и устареваний, ден. ед.

I - величина совокупного износа, %.

Расчет стоимости движимого имущества для позиций, по которым на открытом рынке были найдены цены продаж, такие как «Блок-контейнер» и «Вышка тура», перевод цены на дату оценки не производился и стоимость замещения принята согласно данным производителей.

Для позиции, по которым нет на рынке информации о ценах продаж, Оценщиком был использован индексный метод. Коэффициент пересчёта с даты введения в эксплуатацию на дату оценки, рассчитанные с использованием данных Росстата и программно-информационного комплекса СтОФ, версия 4.88, представлен в расчетной таблице приведенной.

Для части объектов движимого имущества требуются демонтажные и пусконаладочные работы, поэтому Оценщиком для расчета данных затрат были использованы данные из Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск №90, январь 2015 г.

Расчёт стоимости замещения приведен в таблице ниже.

Табл. 9.1

Расчет затрат на замещение/воспроизводство движимого имущества, входящего в состав объекта оценки

Номер по порядку	Наименование объекта в основных средствах	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	ДАТА поставки на баланс	ДАТА ввода в эксплуатацию	Страна изготовления	Индекс перечёта	НДС (18%)	Коэффициент учёта сопутствующих затрат (демонтажные работы и пусконаладка)	Стоимость затрат на воспроизводство/замещение, руб. с НДС	Затраты на воспроизводство/замещение, руб. с НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
1	Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	16 629 999,37	сен.10	сен.10	Германия	0,8598	18%	8%	15 522 422,79	15 522 422,79	-	15 522 422,79
2	Блок-контейнер	№ 00000010	55 211,91	сен.10	сен.10	Россия	-	-	-	-	60 000,00	http://www.bl-ok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop	60 000,00
3	Блок-контейнер	№ 00000011	55 211,91	сен.10	сен.10	Россия	-	-	-	-	60 000,00	http://www.bl-ok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop	60 000,00
4	Блок-контейнер	№ 00000012	55 211,91	сен.10	сен.10	Россия	-	-	-	-	60 000,00	http://www.bl-ok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop	60 000,00
5	Блок-контейнер	№ 00000013	55 211,91	сен.10	сен.10	Россия	-	-	-	-	60 000,00	http://www.bl-ok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop	60 000,00
6	Вышка тура	№ 0000001	18 750,00	сен.10	сен.10	Россия	-	-	-	-	7 650,00	http://hoz-block.ru/catalog	7 650,00

Номер по порядку	Наименование объекта в основных средствах	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	ДАТА поставки на баланс	ДАТА ввода в эксплуатацию	Страна изготовления	Индекс перечёта	НДС (18%)	Коэффициент учёта сопутствующих затрат (демонтажные работы и пусконаладка)	Стоимость затрат на производство/замену, руб. с НДС	Затраты на производство/замену, руб. с НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
		4										og/vyshki-tury/	
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	682 203,38	сен.10	сен.10	Россия	1,2596	18%	0%	1 013 977,99	1 013 977,99	-	1013 977,99
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	1 868 959,45	сен.10	сен.10	Россия	1,2657	18%	8%	2 641 822,78	2 641 822,78	-	2568 032,37
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	1 566 404,52	сен.10	сен.10	Россия	1,2657	18%	8%	2 214 153,52	2 214 153,52	-	2152 308,61
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	2 156 209,29	сен.10	сен.10	Россия	1,2657	18%	8%	3 047 857,89	3 047 857,89	-	2962 726,27
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00	№ 00000020	454 965,79	сен.10	сен.10	Россия	1,2657	18%	8%	643 105,97	643 105,97	-	625 142,98

Номер по порядку	Наименование объекта в основных средствах	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	ДАТА поставки на баланс	ДАТА ввода в эксплуатацию	Страна изготовления	Индекс перечёта	НДС (18%)	Коэффициент учёта сопутствующих затрат (демонтажные работы и пусконаладка)	Стоимость затрат на производство/замену, руб. с НДС	Затраты на производство/замену, руб. с НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
	с дистан.												
12	Пресс Saphir 350 АТ	№ 00000024	2 768 681,88	сен.10	сен.10	Франция	1,3003	18%	2%	4 192 764,48	4 192 764,48	-	4163 175,35
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	3 387 664,22	сен.10	сен.10	Белоруссия	1,3324	18%	0%	5 326 194,09	5 326 194,09	-	5326 194,09
14	Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	№ 00000034	147 447,56	сен.10	сен.10	Россия	1,0806	18%	0%	188 011,56	188 011,56	-	188 011,56
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	10 254,24	сен.10	сен.10	Россия	1,4447	18%	0%	17 480,87	17 480,87	-	17 480,87
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	1 076 506,59	сен.10	сен.10	Россия	1,3113	18%	0%	1 665 715,25	1 665 715,25	-	1665 715,25
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	1 076 506,60	сен.10	сен.10	Россия	1,3113	18%	0%	1 665 715,26	1 665 715,26	-	1665 715,26

Номер по порядку	Наименование объекта в основных средствах	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	ДАТА поставки на баланс	ДАТА ввода в эксплуатацию	Страна изготовления	Индекс перечёта	НДС (18%)	Коэффициент учёта сопутствующих затрат (демонтажные работы и пусконаладка)	Стоимость затрат на производство/замену, руб. с НДС	Затраты на производство/замену, руб. с НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
18	Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	40 084,75	сен.10	сен.10	Россия	1,1339	18%	46%	35 194,49	35 194,49	-	28 962,08
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	20 697,73	сен.10	сен.10	Россия	1,3131	18%	46%	22 549,31	22 549,31	-	17 317,94
20	Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	63 045,68	сен.10	сен.10	Россия	1,3131	18%	46%	68 685,62	68 685,62	-	52 750,78
21	Погружной аэратор	№ 00000023	85 376,19	сен.10	сен.10	Россия	1,3131	18%	46%	93 013,77	93 013,77	-	71 434,88
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	№ 00000030	271 849,24	сен.10	сен.10	Россия	1,3419	18%	46%	305 406,85	305 406,85	-	232 447,05
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанции	№ 00000033	1 959 107,92	сен.10	сен.10	Россия	1,2657	18%	8%	2 769 249,98	2 769 249,98	-	2691 900,33

Номер по порядку	Наименование объекта в основных средствах	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб. без НДС	ДАТА постановки на баланс	ДАТА ввода в эксплуатацию	Страна изготовления	Индекс перечёта	НДС (18%)	Коэффициент учёта сопутствующих затрат (демонتاжные работы и пусконаладка)	Стоимость затрат на производство/замену, руб. с НДС	Затраты на производство/замену, руб. с НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с НДС
	онным электр. приводом												
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	918 220,34	сен.10	сен.10	Россия	1,0449	18%	46%	709 767,79	709 767,79	250000	611 360,54
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	918 220,34	сен.10	сен.10	Россия	1,0449	18%	46%	709 767,79	709 767,79	-	611 360,54

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

Определение величины накопленного износа и устареваний

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Физический износ - является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

Макро-уровень:

- Изменения в законодательной и нормативной базе;
- Состояние отрасли;
- Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

Микро-уровень:

- Анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции.

Как правило, экономическому устареванию в большей степени подвержено не универсальное, а специализированное оборудование. Если универсальное может использоваться в других производствах и поэтому не теряет своей стоимости в силу указанных выше причин, то специализированные машины и технологические комплексы, особенно при невозможности переналадки их на выпуск иной продукции, подвержены экономическому устареванию в полной мере.

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональный износ приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такой износ может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Расчет накопленного износа и устареваний объекта оценки представлен в разделе 7.3 настоящего Отчета.

Табл. 9.2

Расчет рыночной стоимости движимого имущества на основе применения затратного подхода

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инв. номер	Затраты на замещение/ воспроизводство, руб. с НДС	Накопленный износ и устаревания	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Мини завод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	15 522 422,79	87%	2 017 915	1 710 097
2	Блок-контейнер	№ 00000010	60 000,00	67%	19 800	16 780

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инв. номер	Затраты на замещение/воспроизводство, руб. с НДС	Накопленный износ и устаревания	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
3	Блок-контейнер	№ 00000011	60 000,00	67%	19 800	16 780
4	Блок-контейнер	№ 00000012	60 000,00	67%	19 800	16 780
5	Блок-контейнер	№ 00000013	60 000,00	67%	19 800	16 780
6	Вышка тура	№ 00000014	7 650,00	48%	3 978	3 371
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	1 013 977,99	47%	537 408	455 431
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	2 568 032,37	74%	667 688	565 837
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	2 152 308,61	74%	559 600	474 237
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	2 962 726,27	43%	1 688 754	1 431 147
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.	№ 00000020	625 142,98	74%	162 537	137 743
12	Пресс Saphir 350 АТ	№ 00000024	4 163 175,35	40%	2 497 905	2 116 869
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	5 326 194,09	87%	692 405	586 784
14	Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	№ 00000034	188 011,56	87%	24 442	20 714
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	17 480,87	94%	1 049	889
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	1 665 715,25	87%	216 543	183 511
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	1 665 715,26	87%	216 543	183 511
18	Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	28 962,08	53%	13 612	11 536

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инв. номер	Затраты на замещение/воспроизводство, руб. с НДС	Накопленный износ и устаревания	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	17 317,94	54%	7 966	6 751
20	Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	52 750,78	54%	24 265	20 564
21	Погружной аэратор	№ 00000023	71 434,88	54%	32 860	27 847
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	№ 00000030	232 447,05	60%	92 979	78 796
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	№ 00000033	2 691 900,33	70%	807 570	684 381
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	611 360,54	51%	299 567	253 870
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	611 360,54	51%	299 567	253 870
Итого					10 944 354	9 274 876

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав объекта оценки на основе применения затратного подхода, составляет:

Табл. 9.3

Рыночная стоимость движимого имущества на основе применения затратного подхода

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	2 017 915	1 710 097
2	Блок-контейнер	№ 00000010	19 800	16 780
3	Блок-контейнер	№ 00000011	19 800	16 780
4	Блок-контейнер	№ 00000012	19 800	16 780
5	Блок-контейнер	№ 00000013	19 800	16 780
6	Вышка тура	№ 00000014	3 978	3 371
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	537 408	455 431
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	667 688	565 837
9	Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	559 600	474 237
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	1 688 754	1 431 147
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистанц.	№ 00000020	162 537	137 743
12	Пресс Saphir 350 AT	№ 00000024	2 497 905	2 116 869
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	692 405	586 784
14	Устройство для	№ 00000034	24 442	20 714

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	взвешивания а/м ТВА 30000			
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	1 049	889
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	216 543	183 511
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	216 543	183 511
18	Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	13 612	11 536
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	7 966	6 751
20	Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	24 265	20 564
21	Погружной аэратор	№ 00000023	32 860	27 847
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	№ 00000030	92 979	78 796
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	№ 00000033	807 570	684 381
24	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	299 567	253 870
25	Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	299 567	253 870
Итого			10 944 354	9 274 876

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

9.3.2. Заключение о рыночной стоимости имущества на основе затратного подхода

Рыночная стоимость имущества, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9.4

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав объекта оценки

Наименование объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (18%), руб.
Рыночная стоимость движимого имущества, полученная на основе применения затратного подхода	10 944 354	9 274 876

Источник информации: расчет Оценщика

9.3.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;

K количество аналогов;

V_{PCi} рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i – цена i -го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сто кв.м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Складские здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст.14). Согласно Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утв. ПП РФ от 06.07.2001 № 519, Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. III-18).

В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения – право собственности, оперативное управление и пр. – отличается от набора прав на земельные участки (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, аренда и пр.). В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других – наблюдается разделение прав на улучшения и земельный участок.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности на данный земельный участок, как незастроенным при помощи **метода сравнения продаж**.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал цену за 1 кв. м.

Обоснование выбора аналога

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

В разделе 8.2.1 – «Обзор рынка земельных участков» оценщик привел аналитическую выборку земельных участков коммерческого назначения в Московской области, причем амплитуда разброса цен достаточно высока. В качестве аналогов выступали участки, максимально приближенные к оцениваемому.

Описание аналогов, отвечающих вышеперечисленным критериям и выбранных на основании анализа рынка продаж земельных участков, представлено ниже.

Табл. 9.5

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости земельного участка

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42А	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, Интернациональный пер.	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, ул. Интернациональная	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад
Направление (шоссе)	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление
Удаленность от МКАД (приблизительно), км.	80	65	65	65
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, кв.м.	25 000,00	100 000,00	8 200,00	37 000,00
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов	под промышленную застройку	под промышленную застройку	под промышленную застройку
Передаваемые права	Долгосрочная аренда (с 21.06.2006 г. по 20.06.2055 г.)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Производственно-складской комплекс	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций
Дата предложения	Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	данные Заказчика	http://pavloposad.mosr.ru/object/s/earth/200200691933.html (901) 524-11-19, Марина	http://pavloposad.mosr.ru/object/s/earth/200200883884.html (926) 280-80-41, Виктор	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=102153 (917) 519-94-22, Олег Юрьевич
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	определяется	57 000 000	5 500 000	30 000 000
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	определяется	570,00	670,73	810,81

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.6

Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м	-	570,00	670,73	810,81
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда (с 21.06.2006 г. по 20.06.2055 г.)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость, руб.		517,56	609,02	736,22
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		517,56	609,02	736,22
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		517,56	609,02	736,22
Рыночные условия (дата продажи)	08 мая 2015 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		517,56	609,02	736,22
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб.		450,28	529,85	640,51
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, Интернациональный пер.	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, ул. Интернациональная	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад
Направление (шоссе)	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление
<i>Корректировка на направление, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80	65	65	65
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		-12,10%	-12,10%	-12,10%
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на состояние подъездных</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
путей и возможность доступа, %				
Площадь земельного участка, кв. м.	25 000,00	100 000	8 200	37 000
<i>Корректировка на площадь ЗУ, %</i>		<i>11,23%</i>	<i>-7,52%</i>	<i>2,93%</i>
Разрешенное использование земельного участка	под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов (промышленное использование)	под промышленную застройку	под промышленную застройку	под промышленную застройку
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот	Рельеф ровный без перепадов высот
<i>Корректировка на рельеф ЗУ, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Наличие улучшений на земельном участке	Здания и сооружения производственно-складского назначения	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ	Свободный ЗУ
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций	Возможно подключение всех необходимых коммуникаций
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Общая процентная корректировка, %		-0,87%	-19,62%	-9,17%
Цена после корректировки, руб./кв. м.		446,36	425,89	581,78
Величина валовой коррекции		23,33%	19,62%	15,03%
Весовые коэффициенты		0,299	0,331	0,370
Величина коэффициента вариации	17,48%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м.		489,69		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с учетом НДС), руб./сот.		48 969		
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с учетом НДС), руб.		12 242 250		

Источник: расчет Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Для объекта оценки вид права – право долгосрочной аренды. Предлагаемое к продаже право объектов аналогов – право собственности, требуется внесение корректировки.

Расчет корректировки на передаваемые имущественные права для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., где дается соотношение прав аренды на 49 лет и права собственности (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.1).

Обозначения:

ПА – удельная рыночная стоимость прав аренды земельного участка на 49 лет;

ПС – удельная рыночная стоимость прав собственности на земельный участок.

Значения соотношения ПА/ПС исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет. Ввиду того что актуальный корректирующий коэффициент для Московской области ограничены диапазоном от 30-42 км от МКАД, Оценщик счел возможным использовать данные по Калужской области, так как земельные участки учувствовавшие в расчете коэффициента наиболее соответствуют по расположению относительно МКАД.

Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права для объектов-аналогов № 1 - № 3 составляет -9,2% $(=(0,908/1-1)*100\%)$.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 3-20% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Расчет корректировки цен предложений на уторговывание для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., где даются значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.2).

В виду умеренной активности рынка купли-продажи сопоставимых земельных участков, Оценщик счел возможным применить среднее значение из представленного диапазона уровня торга. Таким образом, корректировка на торг составит 13%.

Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение складывается из составляющих: корректировки на удаление от МКАД и корректировки на направление.

Объект оценки расположен в п. Пригородном, Орехово-Зуевского района Московской области, на расстоянии 80 км от МКАД по Горьковскому шоссе.

Согласно распределению земельных участков производственно-складского назначения проведенного компанией ООО «РусБизнесПрайсИнформ» направление рассматриваемого участка и объектов аналогов № 1 - № 3 – Восточное. К Восточному направлению относятся земельные участки находящиеся по Горьковскому и Носовихинскому шоссе, следовательно, введение корректировки на направление не требуется.

Объекты-аналоги №1-№3 расположены на удалении 65 км от МКАД по Горьковскому шоссе, требуется корректировка. Расчет корректировки на удаление от МКАД для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г. Результатом проведенного автором анализа зависимости рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения от удаления от МКАД, является полученная математическая зависимость выраженная степенным уравнением на основании которой Оценщик произвел расчет корректировки. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.2).

Значение корректировки на местоположение приведено в таблице:

Табл. 9.7

Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, Интернациональный пер.	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, ул. Интернациональная	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад
Направление (шоссе)	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление	Восточное направление
<i>Корректировка на направление, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80	65	65	65
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		-12,10%	-12,10%	-12,10%
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-12,10%	-12,10%	-12,10%

Источник: расчет Оценщика

Итоговое значение корректировки на местоположение приведено в таблице:

Площадь земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. Величина поправки определяется на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г. (копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера,

Рис. 14.4).

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_r .

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min .,$$

Входные данные для построения зависимости указаны ниже:

Табл. 9.8

Входные данные для построения регрессии

Площадь, сотки		Аналоги, сотки																		
		10	20	40	60	80	100	200	400	600	800	100	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000
Объект оценки	10	1	1,05	1,11	1,14	1,17	1,19	1,25	1,31	1,35	1,38	1,41	1,48	1,53	1,56	1,58	1,61	1,62	1,64	1,65
	20	0,95	1	1,05	1,08	1,11	1,13	1,19	1,25	1,29	1,31	1,34	1,41	1,45	1,48	1,5	1,53	1,54	1,56	1,57
	40	0,9	0,95	1	1,03	1,05	1,07	1,13	1,19	1,22	1,25	1,27	1,34	1,38	1,41	1,43	1,45	1,47	1,48	1,49
	60	0,88	0,92	0,97	1	1,02	1,04	1,09	1,15	1,19	1,21	1,23	1,3	1,34	1,36	1,39	1,41	1,42	1,44	1,45
	80	0,86	0,9	0,95	0,98	1	1,02	1,07	1,13	1,16	1,19	1,21	1,27	1,31	1,34	1,36	1,38	1,39	1,41	1,42
	100	0,84	0,89	0,93	0,96	0,98	1	1,05	1,11	1,14	1,17	1,19	1,25	1,29	1,31	1,34	1,35	1,37	1,38	1,4
	200	0,8	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	1	1,05	1,08	1,11	1,13	1,19	1,22	1,25	1,27	1,29	1,3	1,31	1,33
	400	0,76	0,8	0,84	0,87	0,89	0,9	0,95	1	1,03	1,05	1,07	1,13	1,16	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25	1,26
	600	0,74	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,92	0,97	1	1,02	1,04	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,2	1,21	1,22
	800	0,72	0,76	0,8	0,83	0,84	0,86	0,9	0,95	0,98	1	1,02	1,07	1,1	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,2
	100	0,71	0,75	0,79	0,81	0,83	0,84	0,89	0,93	0,96	0,98	1	1,05	1,08	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,118
	2000	0,68	0,71	0,75	0,77	0,79	0,8	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	1	1,03	1,05	1,07	1,08	1,1	1,11	1,12
	3000	0,66	0,69	0,73	0,75	0,76	0,78	0,82	0,86	0,89	0,91	0,92	0,97	1	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08	1,08
	4000	0,64	0,68	0,71	0,73	0,75	0,76	0,8	0,84	0,87	0,89	0,9	0,95	0,98	1	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
	5000	0,63	0,66	0,7	0,72	0,74	0,75	0,79	0,83	0,85	0,87	0,89	0,93	0,96	0,98	1	1,01	1,03	1,04	1,04
	6000	0,62	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,92	0,95	0,97	0,99	1	1,01	1,02	1,03
	7000	0,62	0,65	0,68	0,7	0,72	0,73	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	0,99	1	1,01	1,02
	8000	0,61	0,64	0,68	0,7	0,71	0,72	0,76	0,8	0,83	0,84	0,86	0,9	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1	1,01
9000	0,6	0,64	0,67	0,69	0,71	0,72	0,75	0,79	0,82	0,84	0,85	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1	

Источник информации: «Справочник рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., стр. 32

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью земельных участков. Поскольку оцениваемые земельные участки сопоставимы по всем основным ценообразующим параметрам кроме площади, площадь земельных участков является единственной переменной в построении зависимости. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Табл. 9.9

Входные данные для построения регрессии

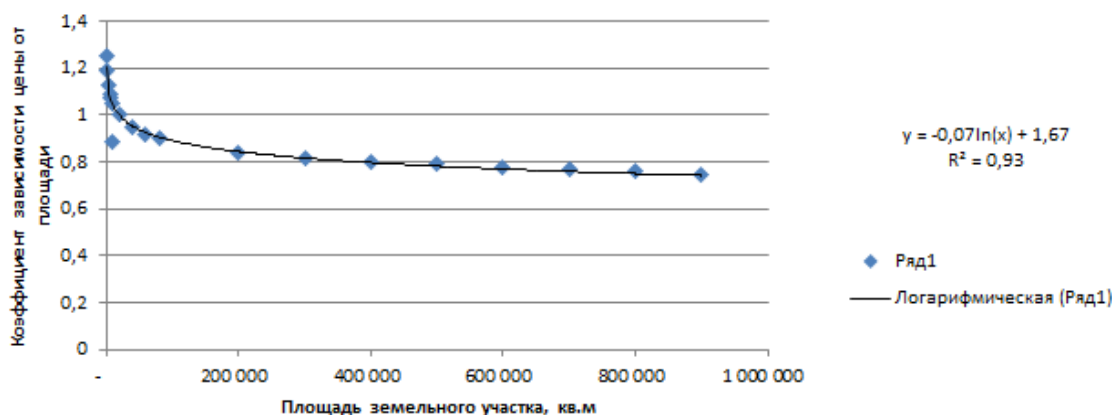
Площадь, сотки	Среднее значение, кв.м	Корректирующий коэффициент
10	1 000	1,25
20	2 000	1,19
40	4 000	1,13
60	6 000	1,09
80	8 000	1,07
100	10 000	1,05
200	20 000	1
400	40 000	0,95
600	60 000	0,92
800	80 000	0,9
1000	10 000	0,89
2000	200 000	0,84
3000	300 000	0,82
4000	400 000	0,8
5000	500 000	0,79
6000	600 000	0,78
7000	700 000	0,77
8000	800 000	0,76
9000	900 000	0,75

Источник информации: «Справочник рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., анализ проведенный Оценщиком

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис.9.1.

Зависимость стоимости земельных участков от площади



Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = -0,07\ln(x) + 1,67,$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.10

Расчет корректировки на площадь улучшений

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	25 000,00	100 000,00	8 200,00	37 000,00
Расчетный коэффициент	0,9611	0,8641	1,0392	0,9337
Корректировка на площадь		11,23%	-7,52%	2,93%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки составят соответственно 11,23%; -7,52%; 2,93%.

Наличие инженерных сетей и наличие улучшений на земельном участке

В городских условиях возможность подключения инженерных коммуникаций для всех сравниваемых участков оценивается примерно одинаково.

Оцениваемый земельный участок имеет все необходимые коммуникации, аналоги имеют все необходимые коммуникации по границе с возможностью подключения. Участок рассматривается как свободный от застроек и без учета стоимости подвода коммуникаций, объекты аналоги без построек, что подтверждается представителями продавца в ходе телефонных переговоров с Оценщиком. Введение поправки не требуется.

Вид разрешенного использования/категория земель

Объект оценки принадлежит к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов, следовательно и под размещение производственно-складского комплекса зданий как и объекты-аналоги. По сравниваемому признаку все объекты аналогичны. Корректировка не вводится.

Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту

Данный элемент сравнения влияет на стоимость объекта. Оцениваемый объект имеет асфальтированный круглогодичный подъезд, как и все объекты сравнения. Таким образом, корректировка не вносится.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{(1 - \text{Val}_i / \sum \text{Val}_i)}{n - 1},$$

, где

Вес_i – вес i -ого аналога

Val_i - i -ая валовая корректировка.

$\sum \text{Val}_i$ - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки составляет:

Табл. 9.11

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (без НДС), руб.	Рыночная стоимость права аренды на земельный участок (с НДС), руб.
Право долгосрочной аренды на земельный участок, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	10 374 788	12 242 250

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 9.12

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник информации: анализ рынка проведенный Оценщиком

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по пятый (в рамках настоящего отчёта по пятый) элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Выбор объектов-аналогов для улучшений

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м зданий.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, Оценщиком были выявлены объекты наиболее сопоставимые по техническим характеристикам оцениваемому, а так же при подборе аналогов Оценщиком уделялось внимание уровню цен и характеристике рынка коммерческой недвижимости (активный/неактивный). Были данные получены о выставленных на продажу объектах в январе - апреле 2015 г., описание которых представлено в табл.

Табл. 9.13

Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Тип объекта	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей
Местонахождение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Продается склад в Ногинске Московской области.	Московская область, Павловский Посад	Московская область, Воскресенск
Направление (шоссе)	Восток	Восток	Восток	Юго-Восток
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80	50	65	80
Цена предложения, руб.	Определяется	86 000 000	15 900 000	110 000 000
Площадь улучшений, кв. м	4 341,1	3 363,0	1 073,0	10 000,0
В том числе:				
Площадь офисных помещений, кв.м	0,0	0,0	100,0	3 000,0
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	4 341,1	3 363,0	973,0	7 000,0
Площадь земельного участка, кв. м	25 000,0	27 000,0	6 765,0	87 133,0
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование / назначение земельного участка	Под сортировку и перегрузку твердых бытовых отходов	под промышленную застройку	под промышленную застройку	под промышленную застройку
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда (с 21.06.2006 г. по 20.06.2055 г.)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Техническое состояние здания	Капитальный ремонт выборочный или комплексный	Техническое обслуживание	Техническое обслуживание	Капитальный выборочный ремонт
Наличие специализированного оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Источник информации	данные Заказчика	http://zдание.info/2389/2398/object/2468	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimosst/skladskoe_pomeschenie_973_m_550913057	http://www.kvmeter.ru/objects/4118689/
Контактное лицо		(926) 903-03-77, Татьяна	(926) 178-39-79, Михаил	(926) 238-47-97, Алексей

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 9.14

Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб. (с НДС)	Определяется	86 000 000	15 900 000	110 000 000
Площадь улучшений, кв. м	4 341,1	3 363,0	1 073,0	10 000,0
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Способ платежа	за счет собственных средств	за счет собственных средств	за счет собственных средств	за счет собственных средств
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	86 000 000	15 900 000	110 000 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	86 000 000	15 900 000	110 000 000
Дата предложения	Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	86 000 000	15 900 000	110 000 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	73 960 000	13 674 000	94 600 000
Местонахождение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, г. Ногинск	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Воскресенск
Корректировка на местоположение, %	-	-22,00%	-10,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	57 688 800	12 306 600	86 086 000
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	57 688 800	12 306 600	86 086 000
Площадь земельного участка, кв. м	25 000,0	27 000,0	6 765,0	87 133,0
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	-	14 479 560	3 995 680	42 718 696

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения без учета стоимости прав на земельный участок (с учетом НДС), руб.	-	43 209 240	8 310 920	43 367 304
Цена предложения без учета стоимости прав на земельный участок (без учета НДС), руб.	-	36 618 000	7 043 153	36 751 953
Площадь улучшений, кв. м	4 341,1	3 363,0	1 073,0	10 000,0
Стоимость без учета стоимости прав на земельный участок, руб./кв. м		17 153,97	11 469,34	8 608,60
Тип объекта	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-17%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		14 237,80	11 469,34	7 575,57
Площадь улучшений, кв. м		3 363,0	1 073,0	10 000,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>	-	-2,67%	-13,77%	9,25%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 779,79	9 890,01	8 371,87
<i>Количество складских площадей, кв.м.</i>	4 341,1	3 363,0	973,0	7 000,0
<i>Количество административных площадей, кв.м.</i>	0,0	0,0	100,0	3 000,0
<i>Корректировка на структуру площадей, [%]</i>		0,00%	-5,61%	-16,53%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 779,79	9 246,58	6 948,87
<i>Техническое состояние здания, износ [%]</i>	60%	10%	10%	40%
<i>Корректировка на техническое состояние, [%]</i>		-34,00%	-34,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 947,44	5 347,00	4 968,89
Наличие специализированного оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие специализированного оборудования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	7 947,44	5 347,00	4 968,89
Наличие отопления	Неотапливаемое	Отапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка на наличие отопления, %	-	-15,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 374,34	5 347,00	4 624,55
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ж/д ветки, руб.	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 374,34	5 347,00	4 624,55
Величина чистой коррекции	-	-68,67%	-53,38%	-46,28%
Стоимость объекта по чистой коррекции, руб.	-	5 375,34	5 348,01	4 624,54
Величина валовой коррекции	-	51,67%	53,38%	52,78%
Весовые коэффициенты	-	0,336	0,331	0,333
Величина коэффициента вариации	-	8,31%		
Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м (без НДС)	5 116,28			
Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м (с НДС)	6 037,21			
Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка, руб. (с НДС)	26 208 132			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб. (с НДС)	12 242 250			
Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода с учетом стоимости земельного участка, руб. (с НДС)	38 450 382			

Источник: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находятся в диапазоне до 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

Передаваемые имущественные права на улучшения

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объектом оценки является имущественный комплекс, использующийся на праве собственности, объекты-аналоги №1 - №3, передаются на правах собственности, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемого объекта одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия рынка

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 08 мая 2015 г., все объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 3-20% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на.

Расчет корректировки цен предложений на уторговывание для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., где даются значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.2).

Ввиду наличия высокого уровня предложения объектов сопоставимого назначения, для аналогов №1-3 корректировка на торг составила -14%, что соответствует максимальному значению диапазона.

Месторасположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение складывается из следующих составляющих: корректировки на удаление от МКАД и корректировки на направление.

Объект оценки расположен в п. Пригородном, Орехово-Зуевского района Московской области, на расстоянии 80 км от МКАД по Горьковском шоссе.

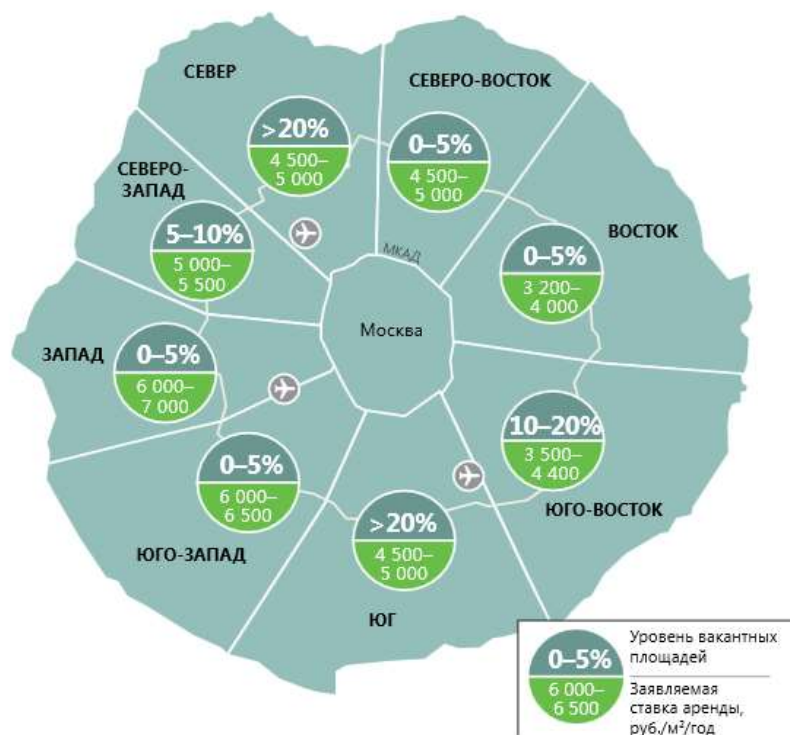
Объекты-аналоги №1-№3 расположены на удалении 50 км, 65 км и 80 км от МКАД по Горьковскому и Новорязанскому шоссе, требуется корректировка.

Расчет корректировки на удаление от МКАД для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г. Результатом проведенного автором анализа изменения удельной стоимости производственно-складских помещений в Московской области при удалении от МКАД, является полученная математическая зависимость выраженная степенным уравнением на основании которой Оценщик произвел расчет корректировки. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.5).

Расчет корректировки на направление (шоссе) рассчитываются на основании средневесовых запрашиваемых арендных ставок складской недвижимости Московского региона в зависимости от направления. Источником информации послужил анализ рынка, проведенный международной консалтинговой компанией «Knight Frank». Данные приведены ниже.

Рис. 9.2.

Дифференциация запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Московской области в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник информации:

<http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2014annualkfindustrialmarketreportmscrus-2658.pdf>

Значение корректировки на местоположение приведено в таблице:

Табл. 9.15

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местонахождение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, г. Ногинск	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Воскресенск
Направление (шоссе)	Восток	Восток	Восток	Юго-Восток
Средневесовые запрашиваемые арендные ставки для складских помещений в зависимости от направления, руб./кв. м/год	3600	3600	3600	3950
Корректировка	-	0,00%	0,00%	-9,00%
Расстояние от МКАД, км	80	50	65	80
Коэффициент зависимости	12,11	15,55	13,52	12,11
Корректировка	-	-22,00%	-10,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	-	-22,00%	-10,00%	-9,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки для объектов аналогов №1-3 составили -22,00%; -10 %; -9,00%.

Транспортная доступность

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Все объекты удобно расположены относительно транспортных магистралей и имеют хорошую транспортную доступность, корректировка не вводится.

Физические характеристики

Корректировка на земельный участок

Для расчета рыночной стоимости земельного участка ($C_{\text{сот.}}$) объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов-аналогов на основании стоимости полученной при оценке земельного участка площадью 25000,0 кв. м, входящего в состав объекта оценки.

В виду того что основой для расчета является стоимость земельного участка входящих в состав объекта оценки, то величины корректировок рассчитываются в обратном отношении.

Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков для объектов-аналогов приведен в таблице ниже:

Табл. 9.16

Расчет стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь земельного участка, кв.м	25 000,0	27 000,0	6 765,0	87 133,0
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв. м	489,69			
<i>Корректировка на размер земельного участка, %</i>	-	-0,56%	9,52%	-9,09%
Качество прав на земельный участок	Долгосрочная аренда (с 21.06.2006 г. по 20.06.2055 г.)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	10,13%	10,13%	10,13%
Скорректированная стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв. м		536,28	590,64	490,27
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие ж/д ветки, руб.</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв. м	-	536,28	590,64	490,27
Стоимость земельного участка объекта-аналога, руб.	-	14 479 560	3 995 680	42 718 696

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Вид права на земельный участок

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объектом оценки является земельный участок, использующийся на праве долгосрочной аренды, объекты-аналоги №1 - №3, используются на правах собственности, требуется корректировка.

Расчет корректировки на передаваемые имущественные права для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., где дается соотношение прав аренды на 49 лет и права собственности (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.1).

Обозначения:

ПА – удельная рыночная стоимость прав аренды земельного участка на 49 лет;

ПС – удельная рыночная стоимость прав собственности на земельный участок.

Значения соотношения ПА/ПС исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет. Ввиду того что актуальный корректирующий коэффициент для Московской области ограничен диапазоном от 30-42 км от МКАД, Оценщик счел возможным использовать данные по Калужской области, так как земельные участки учувствовавшие в расчете коэффициента наиболее соответствуют по расположению относительно МКАД.

Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права для объектов-аналогов № 1 - № 3 составляет 10,13% $(=(1/0,908-1)*100\%)$.

Общая площадь земельного участка

Расчет корректировки проводился по методике, представленной в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка (см.: «Расчет рыночной стоимости земельного участка»).

Табл. 9.17

Расчет корректировок на площадь для земельных участков объектов-аналогов №1-№3

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, га	25 000,00	27 000,00	6 765,00	87 133,00
Расчетный коэффициент	0,9611	0,9557	1,0526	0,8737
Корректировка на площадь		-0,56%	9,52%	-9,09%

Источник: расчеты Оценщика

Наличие ж/д ветки

Наличие железнодорожной ветки увеличивает стоимость земельного участка. У объекта оценки, железнодорожная ветка отсутствует, так же как у объектов аналогов №1-3.

Площадь объекта

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Поправка на масштаб вводилась на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_p .

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min .,$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью земельных участков. Поскольку оцениваемые земельные участки сопоставимы по всем основным ценообразующим параметрам кроме площади, площадь земельных участков является единственной переменной в построении зависимости.

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 9.18

Входные данные для построения регрессии

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Табл. 9.19

Входные данные для построения регрессии

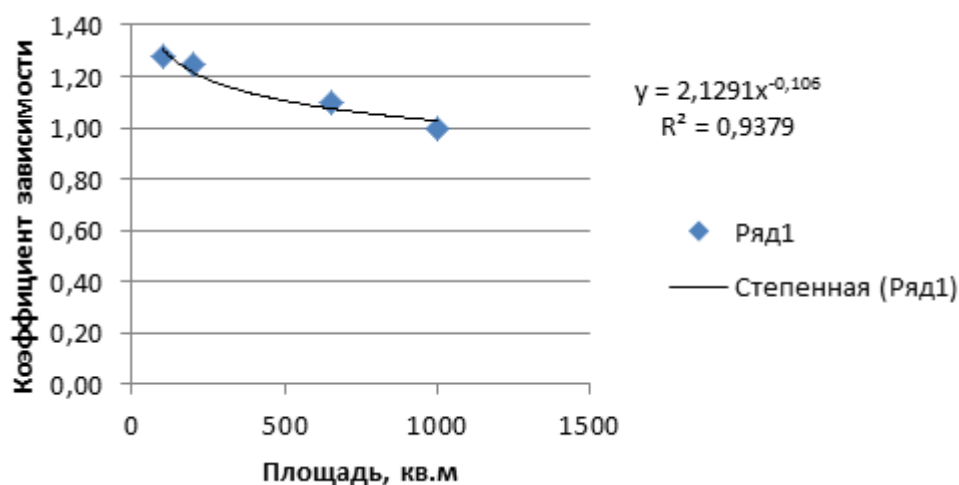
Площадь, кв.м	Среднее значение, кв.м	Корректирующий коэффициент
<100	100	1,28
100-300	200	1,25
300-1000	650	1,10
>1000	1000	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис. 9.3.

Зависимость стоимости объектов промышленного назначения от площади



Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,6537x^{-0,105}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.20

Расчет корректировки на площадь улучшений

Корректировка на площадь, %				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	4 341,1	3 363,0	1 073,0	10 000,0
Коэффициент зависимости	0,876214594	0,900249755	1,016137524	0,802040058
Корректировка		-2,67%	-13,77%	9,25%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки составят соответственно -2,67%; -13,77%; 9,25%.

Тип объекта

Данная корректировка учитывает различие материала стен оцениваемого объекта и объектов аналогов. Расчет корректировки проводился на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Материал стен производственно-складского здания рассматриваемого объекта и объекта аналога № 2– профлист с утеплителем, материалы стен объектов аналогов № 1 и №3 – ж/б панели.

Исходя из данных справочника, в среднем, отношение удельной цены объекта из сэндвич – панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта, составляет 0,83. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.6).

Для объекта аналога №2, материал стен которого сопоставим с рассматриваемым объектом, корректировка не вводится. Для объекта аналога № 1, стены улучшений которых полностью выполнены из ж/б плит, корректировка составит -17% $((0,83/1-1)*100\%)$. Для объекта аналога №3, стены комплекса зданий которого ориентировочно на 70% построены из ж/б плит и 30% - профлист (согласно информации полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца - специалист АН ООО "АПЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ", Субботин Алексей Юрьевич, тел: 89262384797 или 89261113551), корректировка составит -12% $((0,83/1-1)*0,7)*100\%$.

Количество различных по назначению площадей в составе объекта

Объект оценки и аналоги имеют разную структуру площадей. В объекте оценки производственно-складские площади занимают 100%, площади офисных площадей – 0%. В аналогах соотношение иное. Производственно-складские площади имеют более низкую стоимость по сравнению с административными площадями.

Поправка вводилась исходя из данных о соотношения цен продаж за производственно-складские площади к административным.

Данные о соотношениях цен продаж за административные (офисные) площади к производственно-складским площадям использованы на основании «Справочника оценки недвижимости» (Нижний Новгород, 2014 г.) под редакцией Лейфера Л. А. и приведены ниже. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.6).

Табл. 9.21

Соотношения цен продаж за административные (офисные) площади к производственно-складским площадям

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения	Средняя	Доверительный интервал	
		нижняя	верхняя
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

Источник: «Справочник оценки недвижимости» (Нижний Новгород, 2014 г.) под редакцией Лейфера Л. А.

Расчет поправки на различия в структуре помещений приведен в таблице:

Табл. 9.22

Расчет корректировки на структуру площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Количество складских площадей, кв.м.	4 341,1	3 363,0	973,0	7 000,0
Количество административных площадей, кв.м.	0,0	0,0	100,0	3 000,0
Доля складских помещений	100%	100%	91%	70%
Доля административных площадей	0%	0%	9%	30%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости (аренды) административных площадей над производственно – складскими площадями	1,6600			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей аналога	1,0000	1,0000	1,0594	1,1980
Корректировка на структуру площадей		0,00%	-5,61%	-16,53%

Источник: расчеты Оценщика

Техническое состояние здания

Имущество имеет различное техническое состояние, так производственный корпус в неудовлетворительном состоянии (ниже среднего), так как требуется выборочный капитальный ремонт, остальные здания и сооружения рассматриваемого комплекса находятся в удовлетворительном состоянии и требуют выборочный капитальный ремонт. Уровень физического износа объекта оценки в среднем составляет 60%. Объекты-аналоги с разной степенью износа. В связи с этим необходимо провести корректировку. Корректировка рассчитывалась согласно исследованию, проведенному Яскевичем А. Е., в ходе которого была выведена зависимость стоимости от износа:

$$y = 0,98 - 0,94 \cdot x^2,$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от износа;

x – износ объекта, кв. м.

Расчет величины физического износа рассматриваемых объектов производился экспертным методом, ввиду недостаточности технической информации. На основании представленного в объявлениях фотоматериала, Оценщиком приняты значения физического износа из диапазона технического состояния зданий – «хорошее», «удовлетворительное». Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 9.23

Требуемые ремонтные мероприятия для зданий и сооружений в зависимости от величины физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Требуемые ремонтные мероприятия
0-10	Хорошее	Техническое обслуживание
11-20	Вполне удовлетворительное	Текущий ремонт
21-30	Удовлетворительное	Капитальный выборочный ремонт
31-40	Не вполне удовлетворительное	Капитальный выборочный ремонт

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Требуемые ремонтные мероприятия
41-60	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Капитальный ремонт выборочный или комплексный
61-80	Ветхое	Капитальный ремонт комплексный или реконструкция
81-100	Плохое (негодное, подлежит сносу)	Рассматривается экономическая целесообразность для дальнейшей эксплуатации здания

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г. -752 с.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Табл. 9.24

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Техническое состояние, износ	60%	10%	10%	40%
Коэффициент зависимости	0,642	0,971	0,971	0,830
Корректировка		-34%	-34%	-23%

Источник информации: расчет оценщика

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями.

Однако на дату оценки, производственно-складское здание представленное к оценке, а именно: производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м, не имеет отопления, так как система отопления требует проведения капитального ремонта. Таким образом, Оценщиком введена корректировка к объектам аналогам №1 и №3, здания которых отапливаются полностью или частично. Для объекта аналога №2, корректировка не вводится, так как здание неотапливаемое.

Корректировка на наличие отопления в объекте была определена по данным «Справочника Оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., выдержка приведена ниже. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.6).

Табл. 9.25

Скидки на торг

Наименование коэффициента	Диапазон значений
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,60-0,85

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012

Для расчета корректировки оценщик счел возможным использовать максимальное значение диапазона – 0,85, ввиду того что в объекте изначально предусмотрено наличие отопления. Согласно информации по объекту аналогу №3, в состав площадей входит ориентировочно около 50% неотапливаемых помещений, следовательно, расчет корректировки производился исходя из данной информации по соотношениям долей. Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 9.26

Скидки на торг

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наличие отопления	Неотапливаемое	Отапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое
Коэффициент зависимости	0,850			
Доля отапливаемых площадей, кв.м	0%	100%	0%	50%
Доля неотапливаемых площадей, кв.м	100%	0%	100%	50%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		-15%	0%	-4%

Источник информации: расчет Оценщика

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{(1 - Val_i / \sum Val_i)}{n-1},$$

, где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

9.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода с учетом устранимых ограничений по использованию

Согласно проведенного визуального осмотра недвижимого имущества мусороперегрузочного и сортировочного комплекс по переработке твердых бытовых отходов (ТБО) ООО «Экопромтех», а так же данных полученных от Заказчика оценки, на земельном участке, используемом на правах долгосрочной аренды, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м имеется не отсортированный и не перегруженный мусор.

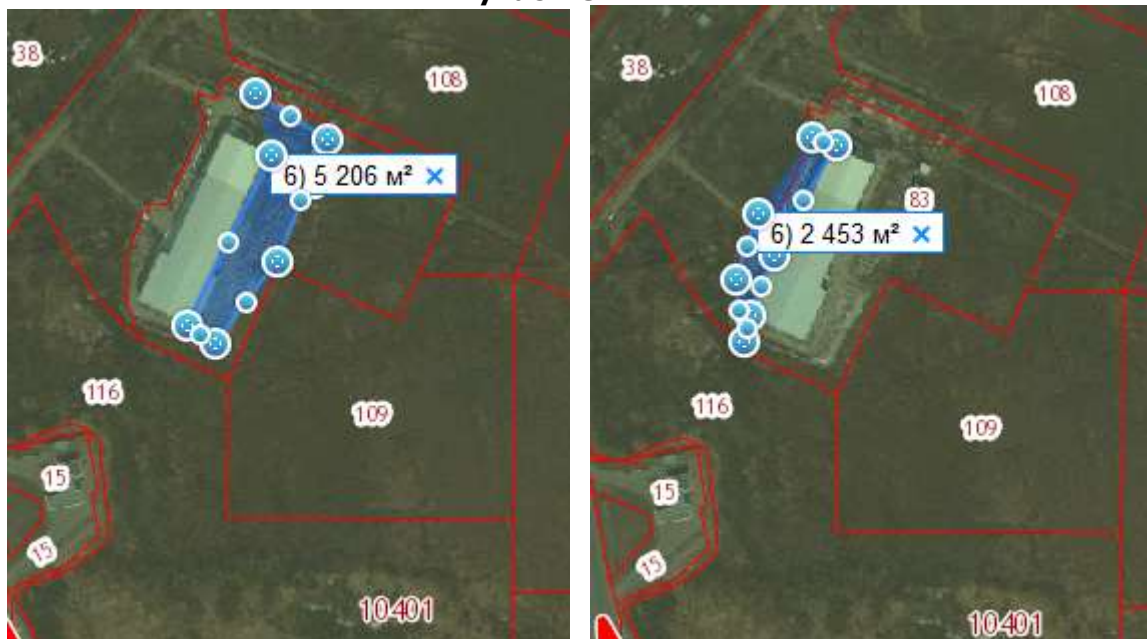
Ввиду того, что рассматриваемый земельный участок предназначен для сортировки и перегрузки ТБО и не является санкционированным полигоном, необходима очистка земельного участка для осуществления полноценной деятельности комплекса в соответствии с разрешенным использованием.

Учитывая то, что данное ограничение не зарегистрировано, Оценщик счел возможным справочно рассчитать влияние данного фактора на стоимость комплекса недвижимого имущества.

Для определения стоимости вывоза ТБО с рассматриваемого земельного участка, Оценщиком был определен наиболее вероятный объем имеющихся ТБО, путем проведения визуального осмотра, анализа карты месторасположения и использования дополнительных функций портала услуг - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. Согласно проведенного анализа, площадь занятая твердыми бытовыми отходами округленно составляет 8000 кв. м. Расчет данного показателя приведен на выкопировке кадастровой карты с использованием спутникового режима и представлен ниже:

Рис. 9.4.

Расчет площади, имеющихя ТБО на рассматриваемом земельном участке



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Для получения стоимости вывоза ТБО, Оценщиком был проведен анализ рынка услуг по вывозу мусора контейнерами объемом 27 куб. м с учетом погрузки в районе расположения объекта оценки. Согласно данным визуального осмотра, средняя высота ТБО находящихя на земельном участке составляет около 2 м.

Полученные данные представлены в таблице ниже:

Табл. 9.27

Расчет рыночной стоимости вывоза ТБО в Орехово-Зуевском районе

Источник информации	http://citydumps.jimdo.com/%D0%B2%D1%8B%D0%B2%D0%BE%D0%B7-%D0%BC%D1%83%D1%81%D0%BE%D1%80%D0%B0/%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%B7%D1%83%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%B8-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%B7%D1%83%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/	http://www.oopromtrast.ru/kontakty
Контактное лицо	Компания «CityDumps», контактное лицо Николай, тел. (916) 612-34-88	Компания «РАДЭКО», контактное лицо Валерий, тел. (495) 508-35-00
Цена за 1 контейнер, руб.	12 000	13 000
Стоимость погрузки от компании, руб.	6 000	3 250
Итого вывоз 1 контейнера 27 куб. м, руб.	18 000	16 250
Возможная скидка, руб.	2 000	-
Площадь занятая мусором, кв.м	8 000	
Высота, м	2	
Объем мусора, куб. м	16 000	
Количество контейнеров по 27 куб. м	593	
Итого вывоз мусора с НДС, руб.	9 488 000	9 636 250
Итого вывоз мусора без НДС, руб.	8 040 678	8 166 314
Среднее значение с НДС, руб.	9 562 125	
Среднее значение без НДС, руб.	8 103 496	

Источник: анализ рынка и расчет Оценщика

Ввиду того, что данное ограничение влияет только на рыночную стоимость недвижимого имущества, Оценщик вычел ориентировочные затраты, связанные с вывозом ТБО из полученной выше рыночной стоимости, в рамках сравнительного подхода производственно – складского комплекса, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенного на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.

Табл. 9.28

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Итого: вывоз мусора (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом устранимых ограничений по использованию (с учетом НДС), руб.
Производственно - складской комплекс, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенный на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	38 450 382	9 562 125	28 888 257

Источник: расчеты Оценщика

9.3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 08 мая 2015 г. составляет:

Табл. 9.29

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Производственно - складской комплекс, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенный на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	28 888 257	24 481 574

Источник: расчеты Оценщика

9.3.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o}, \quad (\text{Формула 1})$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
 R_o – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S, ,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Подробная характеристика аналогов приведена ниже.

Табл. 9.30

Описание объектов-аналогов для производственно-складских площадей

Параметр аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей	Капитальное производственно-складское здание из профлиста (металлический ангар)	Капитальное производственно-складское здание из ж/б панелей
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А	Московская область, г. Павловский Посад, Ленинградский переулок	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Егорьевск
Направление (шоссе)	Восток	Восток	Восток	Юго-Восток
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80	65	65	90
Площадь, кв.м	4 341,10	2 100,00	3 000,00	1 600,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие отопления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Наличие дополнительного оборудования	Отсутствует	Имеется кран балка	Отсутствует	Имеется ж/д путь
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Операционные расходы	-	Включены в ставку аренды	Включены в ставку аренды	Оплачиваются отдельно
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	данные Заказчика	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-pavlovskiy-posad-leningradskiy-pereulok-109714228/	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_v_pavlovskom_posade_lot_9093_265010939	http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/17158.html

<i>Параметр аналога</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
		(926) 427-02-50, Татьяна	(926) 016-01-09, Евгений	(915) 263-97-92, Василий
Дата предложения	Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м в год		2 120	1 860	1 920
Ставка арендной платы с НДС с учетом операционных расходов, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м в год	Определяется	2 120	1 860	2 266³
Коммунальные расходы, руб/кв.м/год		Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Ставка арендной платы без НДС с учетом операционных расходов, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м в год		1 797	1 576	1 920

Источник: анализ рынка проведенный Оценщиком

³ Ввиду того, что арендатором в ставку не включены операционные расходы, Оценщик счел возможным рассчитать размер операционных расходов на основе данных «Справочника оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г. и включить в ставку значение операционных расходов равное 18%.

Табл. 9.31

Расчет ставки аренды производственно-складских площадей

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м в год	-	1 797	1 576	1 920
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 797	1 576	1 920
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 797	1 576	1 920
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 797	1 576	1 920
Рыночные условия (время аренды)	Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 797	1 576	1 920
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 527	1 340	1 632
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42А	Московская область, г. Павловский Посад, Ленинградский переулок	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Егорьевск
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-10,00%	-10,00%	-3,00%
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отопления	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое
<i>Корректировка на наличие отопления, %</i>		0,00%	0,00%	-15,00%
Площадь, кв.м	4 341,10	2 100,00	3 000,00	1 600,00

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %		-6,67%	-3,45%	-9,05%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)	Неудовлетворительное (ниже среднего)
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м		0%	0%	0%
Наличие дополнительного оборудования	Отсутствует	Имеется кран балка	Отсутствует	Имеется ж/д путь
Корректировка на наличие дополнительного оборудования, %		-20,00%	0,00%	-12,28%
Общая процентная корректировка, %		-36,67%	-13,45%	-39,33%
Ставка арендной платы без НДС, без учета эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год		967	1 160	990
Величина валовой коррекции		36,67%	13,45%	39,33%
Весовые коэффициенты		0,2950	0,4248	0,2802
Величина коэффициента вариации	10,15%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год		1 055		

Источник: расчет проведенный Оценщиком

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Передаваемые имущественные права на улучшения

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права прямой аренды, как и у оцениваемых объектов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Способ платежа

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Условия аренды

Корректировка на условия аренды отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сдача в аренду может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно сдать в аренду собственность, если на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Нетипичные условия не выявлены. Поправка 0%.

Условия рынка

Изменение цен во времени

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения.

Дата оценки – 08 мая 2015 г., все объекты-аналоги находились в продаже на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Расчет корректировки цен предложений на уторговывание для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г., где даются значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.2).

Ввиду наличия высокого уровня предложения объектов сопоставимого назначения, для аналогов №1-3 корректировка на торг составила -15%, что соответствует максимальному значению диапазона.

Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение складывается из следующих составляющих: корректировки на удаление от МКАД и корректировки на направление.

Объект оценки расположен в п. Пригородном, Орехово-Зуевского района Московской области, на расстоянии 80 км от МКАД по Горьковском шоссе.

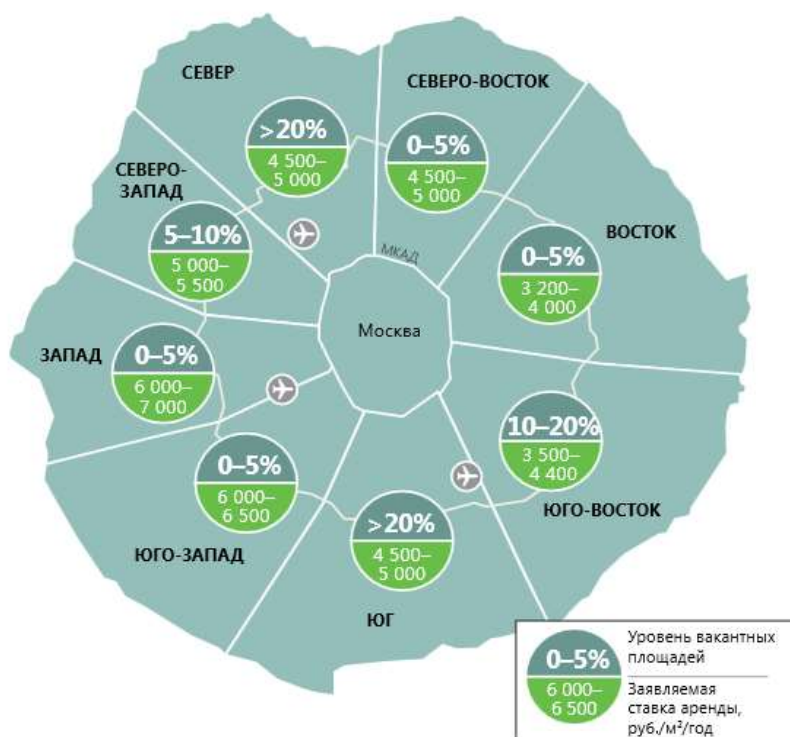
Объекты-аналоги №1-№3 расположены на удалении 65 км и 90 км от МКАД по Горьковскому и Егорьевскому шоссе, требуется корректировка.

Расчет корректировки на удаление от МКАД для объектов-аналогов № 1 - № 3 производится на основании данных «Справочника рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г. Результатом проведенного автором анализа изменения удельной стоимости производственно-складских помещений в Московской области при удалении от МКАД, является полученная математическая зависимость выраженная степенным уравнением на основании которой Оценщик произвел расчет корректировки. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.2).

Расчет корректировки на направление (шоссе) рассчитываются на основании средневесовых запрашиваемых арендных ставок складской недвижимости Московского региона в зависимости от направления. Источником информации послужил анализ рынка, проведенный международной консалтинговой компанией «Knight Frank». Данные приведены ниже.

Рис. 9.5.

Дифференциация запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Московской области в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник информации:

<http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/2014annualkfindustrialmarketreportmscrus-2658.pdf>

Значение корректировки на местоположение приведено в таблице:

Табл. 9.32

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.	Московская область, г. Павловский Посад, Ленинградский	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Егорьевск

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Пригородный, д. 42 А	переулок		
Направление (шоссе)	Восток	Восток	Восток	Юго-Восток
Корректировка на направление (шоссе), %	-	0,00%	0,00%	-9,00%
Удаленность от МКАД (приблизительно), км	80,00	65,00	65,00	90,00
Корректировка на отношение к МКАД, %	-	-10,00%	-10,00%	6,00%
Корректировка на местоположение, %		-10,00%	-10,00%	-3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, корректировки для объектов аналогов №1-3 составили -10,00%; -10,00%; -3,00%.

Функциональное назначение

У оцениваемых объектов функциональное назначение – производственно-складское. Все подобранные объекты-аналоги являются сопоставимыми помещениями, корректировка составит 0%.

Площадь

Расчет корректировки проводился по методике, представленной в рамках расчета рыночной стоимости улучшений сравнительным подходом.

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 9.33

Входные данные для построения регрессии

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Табл. 9.34

Входные данные для построения регрессии

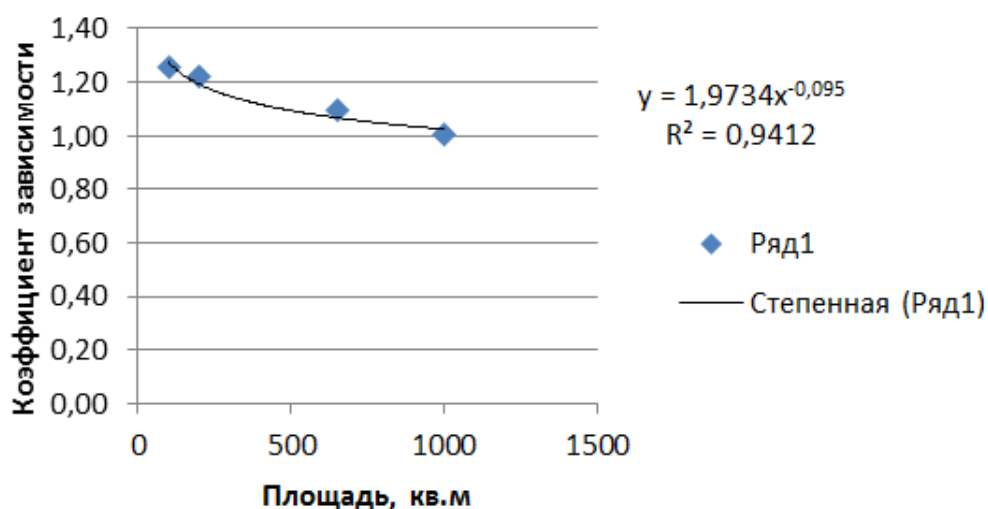
Площадь, кв.м	Среднее значение, кв.м	Корректирующий коэффициент
<100	100	1,25
100-300	200	1,22
300-1000	650	1,09
>1000	1000	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис. 9.6.

Зависимость стоимости объектов промышленного назначения от площади



Источник информации: расчет Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,9734x^{-0,095},$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.35

Расчет корректировки на площадь улучшений

Корректировка на площадь, %				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	4 341,10	2 100,00	3 000,00	1 600,00
Коэффициент зависимости	0,8905	0,9541	0,9223	0,9791
Корректировка		-6,67%	-3,45%	-9,05%

Источник информации: расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки составят соответственно -6,67%; -3,45%; -9,05%.

Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие отопления в объекте была определена по данным «Справочника Оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., аналогично расчету объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Объектам-аналогам №№1-3 были внесены следующие корректировки 0%; 0%; -15% соответственно.

Наличие парковки

У оцениваемого помещения имеется парковка, все объекты-аналоги также имеют парковку, корректировка не вводилась.

Техническое состояние помещений

Имущество имеет различное техническое состояние, так производственный корпус в неудовлетворительном состоянии (ниже среднего), так как требуется выборочный

капитальный ремонт, остальные здания и сооружения рассматриваемого комплекса находятся в удовлетворительном состоянии и требуют выборочный капитальный ремонт. Уровень физического износа объекта оценки в среднем составляет 60%. Объекты-аналоги с аналогичной степенью износа. Введение корректировки не требуется.

Наличие дополнительного оборудования

Объект оценки не обеспечен дополнительным оборудованием и не имеет железнодорожной ветки, в отличии от сравниваемых с ним объектов аналогов №1 и №3. Объект аналог №1 оборудован кран балкой, корректировка на наличие специализированного оборудования определена методом парных сравнений:

Табл. 9.36

Расчет корректировки на наличие специализированного оборудования

Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)	Источник информации
Московская область, Ногинский район, Ногинск, улица 3 Интернационала	В производственно-складском комплексе предлагаются в аренду свободные площади. Комплекс расположен в г. Ногинск, 40 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Огороженная, охраняемая территория, удобный подъезд грузового транспорта. Помещения находятся в 4х этажном здании, высота потолков 4.2 м, пол ровный. арендная ставка 150 руб/кв. м./месяц все включено. БЕЗ КОМИССИИ.	1800	http://www.cian.ru/rent/commercial/5455360/
Московская область, Ногинский район, Ногинск, 1-я улица Ильича, 1	От собственника сдается в аренду под легкое производство и хранение помещение 1000 кв. м. в производственно-административном 3-х этажном здании на 2-м этаже. Здание оборудовано 2-мя грузовыми лифтами. Высота потолков - 4,55 м. Семь офисных помещений. Все центральные городские коммуникации. Телефон. Арендная ставка - 160 руб. кв. м. в месяц. В стоимость входят коммунальные платежи + охрана. Электричество оплачивается отдельно. Круглосуточно охраняемая территория. Удобный подъезд с Горьковского шоссе. От ж/д станции - 7 мин. пешком. На территории имеется общежитие для рабочих.	1920	http://www.cian.ru/rent/commercial/1344533/
Среднее значение цены предложения, руб./кв. м/год (с НДС)		1860	
Московская область, Ногинский район, Ногинск, 1-я улица Ильича	Производственное помещение, общая площадь 820 кв. м, два этажа по 410 кв. м, коммуникации вода, септик, отопление, электричество 150 кВт, ворота под большегрузный автомобиль. Перед воротами тельфер грузоподъемностью-1 тонна (под навесом площадью 80 кв. м), подсобные помещения для рабочих возможно проживание. Так же есть отдельные помещения меньшей площади, открытая площадка с кран-балкой 5 тонн, которую возможно переоборудовать в отапливаемое помещение по запросу в кратчайшие сроки(1-1,5 месяца). Везде установлена пожарная сигнализация, территория под охраной по периметру видео наблюдение. Арендная ставка 200 руб. /месяц/м2. Без комиссии.	2371	http://www.cian.ru/rent/commercial/5956739/
Московская область, Ногинский район, Ногинск, Совнархозная улица	Предлагается в аренду отапливаемое помещение в производственно-складском комплексе расположенном в 40 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Характеристики помещения: высота потолка 8 м, пол бетонный, ровный, электрические мощности 100 кВт, вода, канализация, окна - стеклопакет, двое больших ворот, возможна установка кран балки. Территория огороженная, охраняемая, возможность маневра еврофуры. Склад площадью 1200 кв. м. и бытовые, офисные помещения	2280	http://www.cian.ru/rent/commercial/5455342/

	площадью 200 кв.м.	
Среднее значение цены предложения, руб./кв.м/год (с НДС)		2326
Корректировка на наличие дополнительного оборудования		-20%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Объект аналог №2 имеет на территории железнодорожный путь с тупиком, корректировка определена по данным «Справочника Оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г., том 1. Согласно справочника, отношение удельной ставки аренды объекта оборудованного железнодорожной веткой, к удельной ставке аренды такого же объекта без железнодорожной ветки, в среднем составляет 1,14. Таким образом, к объекту аналогу №3, корректировка составит 12,28%. $((1/1,14-1)*100\%)$.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / \sum Val_i)}{n-1},$$

, где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его площади на ставку арендной платы.

Табл. 9.37

Расчет величины потенциального валового дохода

Показатель	Ед. изм.	Значение для производственно-складских площадей
Полезная (основная) площадь	кв.м.	4 341,1
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв.м.	1 055
Потенциальный валовой доход	руб.	4 579 861

Источник: расчет Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недозагрузки площадей учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Уровень недозагрузки принят на основе данных «Справочника оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.7).

Табл. 9.38

Уровень недозагрузки

Уровень недозагрузки при сдаче в аренду, %	Диапазон значение
Низкокласные производственно-складские объекты	12-14%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Таким образом, потери от недозагрузки составят среднее значение 13%.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере **0%** от потенциального валового дохода, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

При расчете ставки арендной платы, в стоимость аренды включены все расходы за исключением платежей за коммунальные услуги.

В настоящем отчете величина операционных расходов была принята на основе данных «Справочника оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г. (Копия страницы справочника представлена в Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера, Рис. 14.8).

Табл. 9.39

Процент операционных расходов

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода	Среднее значение
Низкокласные производственно-складские объекты	18%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

По данным справочника операционные расходы в среднем составляют от 18%.

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в табл.

Табл. 9.40

Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Ед. изм.	Значение
Полезная (основная) площадь	кв.м.	4 341,1
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв.м.	1 055
Коэффициент недоиспользования	%	13%
Потенциальный валовой доход	руб.	4 579 861
Потери от недоиспользования	руб.	595 382
Действительный валовой доход	руб.	3 984 479
Операционные расходы	руб.	824 375
Чистый операционный доход	руб.	3 160 104

Источник: расчеты Оценщика

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится методом рыночной экстракции.

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования. Наиболее надежные результаты определения этих параметров дает метод рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации. С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится методом рыночной экстракции.

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования. Наиболее надежные результаты определения этих параметров дает метод рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации **К** определяется (здесь и далее мы будем использовать для обозначения параметров кириллицу) по формуле:

$$K = \frac{(ДВД - ОР)}{Ц}$$

где:

ДВД - действительный валовой доход при эксплуатации объекта (Effective gross income - EGI);

ОР - операционные расходы;

Ц - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки

Табл. 9.41

Расчет ставки капитализации методом экстракции

Показатель	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Аренда			
Местоположение объекта	Московская область, городской округ Домодедово, деревня Павловское, Вокзальная улица	Московская область, Одинцовский район, поселок Часцы	Московская область, городской округ Домодедово, Домодедово, Каширское шоссе, 4к1
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/1332424/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1401306/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1603078/
Базовая арендная плата в год, руб./кв. м без учета НДС	1 195	4 024	3 356
Скидка на уторгование, %	-8%	-8%	-8%
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 099	3 702	3 088
ОР*, руб.	198	666	556
Коэффициент недоиспользования	143	481	401
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	758	2 555	2 131
Продажа			
Цена продажи объекта, руб./кв. м без учета НДС	7 736	21 283	24 858
Скидка на уторгование	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена продажи объекта, руб./кв. м	6 344	17 452	20 384
Ставка капитализации			
Ставка капитализации, %	11,95%	14,64%	10,45%
Итого, средняя ставка капитализации, %	12,35%		

Источник: расчет Оценщика

Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлены ниже.

Табл. 9.42

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Ед. изм.	Значение
Полезная (основная) площадь	кв. м.	4 341,1
Чистый операционный доход	руб.	3 160 104
Ставка капитализации	%	12,35%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (без НДС)	руб.	25 587 887
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с НДС)	руб.	30 193 707

Источник: расчет оценщика

9.3.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода с учетом устранимых ограничений по использованию

Согласно проведенного визуального осмотра недвижимого имущества мусороперегрузочного и сортировочного комплекс по переработке твердых бытовых отходов (ТБО) ООО «Экопромтех», а так же данных полученных от Заказчика оценки, на земельном участке, используемом на правах долгосрочной аренды, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м имеется не отсортированный и не перегруженный мусор.

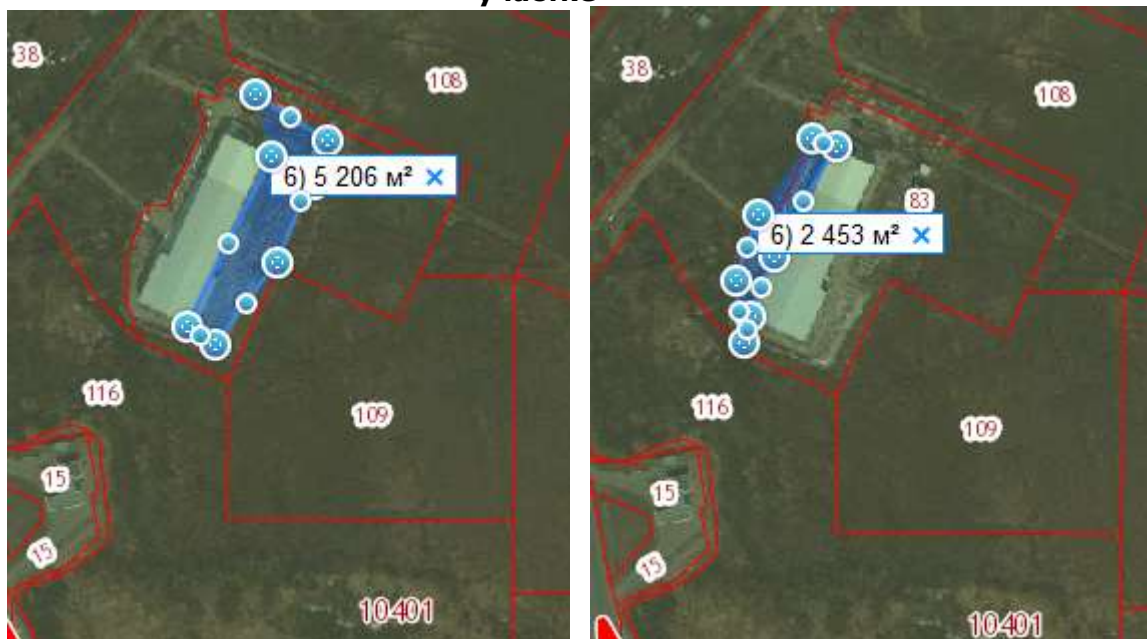
Ввиду того, что рассматриваемый земельный участок предназначен для сортировки и перегрузки ТБО и не является санкционированным полигоном, необходима очистка земельного участка для осуществления полноценной деятельности комплекса в соответствии с разрешенным использованием.

Учитывая то, что данное ограничение не зарегистрировано, Оценщик счел возможным справочно рассчитать влияние данного фактора на стоимость комплекса недвижимого имущества.

Для определения стоимости вывоза ТБО с рассматриваемого земельного участка, Оценщиком был определен наиболее вероятный объем имеющихся ТБО, путем проведения визуального осмотра, анализа карты месторасположения и использования дополнительных функций портала услуг - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. Согласно проведенного анализа, площадь занятая твердыми бытовыми отходами округленно составляет 8000 кв.м. Расчет данного показателя приведен на выкопировке кадастровой карты с использованием спутникового режима и представлен ниже:

Рис. 9.7.

Расчет площади, имеющихя ТБО на рассматриваемом земельном участке



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Для получения стоимости вывоза ТБО, Оценщиком был проведен анализ рынка услуг по вывозу мусора контейнерами объемом 27 куб. м с учетом погрузки в районе расположения объекта оценки. Согласно данным визуального осмотра, средняя высота ТБО находящихя на земельном участке составляет около 2 м.

Полученные данные представлены в таблице ниже:

Табл. 9.43

Расчет рыночной стоимости вывоза ТБО в Орехово-Зуевском районе

Источник информации	http://citydumps.jimdo.com/%D0%B2%D1%8B%D0%B2%D0%BE%D0%B7-%D0%BC%D1%83%D1%81%D0%BE%D1%80%D0%B0/%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%B7%D1%83%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%B8-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%B7%D1%83%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/	http://www.oopromtrast.ru/kontakty
Контактное лицо	Компания «CityDumps», контактное лицо Николай, тел. (916) 612-34-88	Компания «РАДЭКО», контактное лицо Валерий, тел. (495) 508-35-00
Цена за 1 контейнер, руб.	12 000	13 000
Стоимость погрузки от компании, руб.	6 000	3 250
Итого вывоз 1 контейнера 27 куб. м, руб.	18 000	16 250
Возможная скидка, руб.	2 000	-
Площадь, занятая мусором, кв. м	8 000	
Высота, м	2	
Объем мусора, куб. м	16 000	
Количество контейнеров по 27 куб. м	593	
Итого вывоз мусора с НДС, руб.	9 488 000	9 636 250
Итого вывоз мусора без НДС, руб.	8 040 678	8 166 314
Среднее значение с НДС, руб.	9 562 125	
Среднее значение без НДС, руб.	8 103 496	

Источник: анализ рынка и расчет Оценщика

Ввиду того, что данное ограничение влияет только на рыночную стоимость недвижимого имущества, Оценщик вычел ориентировочные затраты, связанные с вывозом ТБО из полученной выше рыночной стоимости, в рамках доходного подхода производственно – складского комплекса, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенного на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.

Табл. 9.44

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Итого вывоз мусора (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода с учетом устранимых ограничений по использованию (с учетом НДС), руб.
Производственно - складской комплекс, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенный на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	30 193 707	9 562 125	20 631 582

Источник: расчеты Оценщика

9.3.8. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 08 мая 2015 г. составляет:

Табл. 9.45

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Производственно - складской комплекс, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенный на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	20 631 582	17 484 392

Источник: расчеты Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

При оценке объектов движимого и недвижимого имущества оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже

отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценка приняла во внимание следующие факторы:

1. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.
2. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. В то же время, преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.
3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценка приняла ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Табл. 10.1

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, с НДС, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.
Сравнительный подход	28 888 257	50%	14 444 129
Доходный подход	20 631 582	50%	10 315 791
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки с НДС, руб.			24 759 920

Источник: расчет Оценка

Табл. 10.2

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости движимого имущества

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, с НДС, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.
Сравнительный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	-
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	-
Затратный подход	10 944 354	100%	10 944 354
Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки с НДС, руб.			10 944 354

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения составляет:

Табл. 10.3

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
Мусороперегрузочный и сортировочный комплекс по переработке твердых бытовых отходов ООО «Экопромтех»	30 257 859	35 704 274
в том числе:		
Производственно - складской комплекс, общей площадью 4341,1 кв.м, расположенный на земельном участке, кад. №50:24:001 04 01:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	20 982 983	24 759 920
Движимое имущество в количестве 25 позиций	9 274 876	10 944 354

Источник: расчет Оценщика

Для распределения рыночной стоимости недвижимого имущества по объектно, Оценщиком проведен расчет доли каждого объекта недвижимости, в сумме остаточной стоимости, полученной от Заказчика оценки. Расчет долей и последующее определение рыночной стоимости каждого объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки, приведено в таблице ниже:

Табл. 10.4

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки по объектно

Наименование объекта	Остаточная стоимость по состоянию на 09.2012г., руб.	Доля каждого объекта от остаточной стоимости комплекса	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м	74 039 283,80	0,94895695	15 977 347	13 540 125
Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м	273 888,09	0,00351041	59 104	50 088
Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м	813 123,25	0,01042175	175 468	148 702
Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м	359 474,34	0,00460736	77 573	65 740
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м	1 102 254,43	0,01412753	237 862	201 578
Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м.	381 005,02	0,00488332	82 219	69 677
Асфальто-бетонное покрытие	1 052 723,30	0,01349269	227 173	192 519
Итого	78 021 752	1,000	16 836 746	14 268 429

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Табл. 10.5

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по объектно

Наименование объекта	Инв. №	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Производственный корпус, назначение: нежилое, общей площадью 4231,4 кв.м	-	15 977 347	13 540 125
Ограждение, назначение: нежилое, протяженность 339,8 м	-	59 104	50 088
Котельная, назначение: нежилое, общей площадью 101,7 кв.м	-	175 468	148 702
Станция биологической очистки, назначение: нежилое, площадь застройки - 19,7 кв. м	-	77 573	65 740
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь застройки - 31,7 кв.м	-	237 862	201 578
Проходная, назначение: нежилое, общей площадью 8 кв. м.	-	82 219	69 677
Асфальто-бетонное покрытие	-	227 173	192 519
Право долгосрочной аренды на земельный участок, кад. №50:24:0010401:0083, общей площадью 25000,0 кв. м.	-	7 923 174	6 714 554
Минизавод по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок	№ 00000038	2 017 915	1 710 097
Блок-контейнер	№ 00000010	19 800	16 780
Блок-контейнер	№ 00000011	19 800	16 780
Блок-контейнер	№ 00000012	19 800	16 780
Блок-контейнер	№ 00000013	19 800	16 780
Вышка тура	№ 00000014	3 978	3 371
Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	№ 00000029	537 408	455 431
Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	№ 00000017	667 688	565 837
Конвейер КП 4020 сортировочный ленточный	№ 00000018	559 600	474 237

Наименование объекта	Инв. №	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	№ 00000019	1 688 754	1 431 147
Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистан.	№ 00000020	162 537	137 743
Пресс Saphir 350 AT	№ 00000024	2 497 905	2 116 869
Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	№ 00000037	692 405	586 784
Устройство для взвешивания а/м ТВА 30000	№ 00000034	24 442	20 714
Плита электрическая ПЭМ-2-03	№ 00000036	1 049	889
Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000032	216 543	183 511
Станция оборудования согласно тех. схеме	№ 00000031	216 543	183 511
Котел газовый напольный чугунный	№ 00000035	13 612	11 536
Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	№ 00000021	7 966	6 751
Насос подачи стока с элементами управления	№ 00000022	24 265	20 564
Погружной аэратор	№ 00000023	32 860	27 847
Система дистанционного управления САУ-МСС/02	№ 00000030	92 979	78 796
Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	№ 00000033	807 570	684 381
Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000025	299 567	253 870
Распределительное устр-во высокого напряж. РУВН-10	№ 00000026	299 567	253 870
Итого:		35 704 274	30 257 859

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
9. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
10. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».
 - системой нормативных документов РОО;
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
11. Расценки за этот отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
12. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Дипломированный оценщик

(диплом ПП-I №037715)

член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков» (РОО).

Номер по реестру 006050 от 15.10.2009 г.

Морикова Е.А.

.....

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

12.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. № 157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254)
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)

12.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22 января 98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2009 г. Выпуск № 70.
5. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
6. Internet-ресурсы.

12.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б
Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805
Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002530
Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,
г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001
р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей
в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **190 000,00** (Сто девяносто тысяч рублей 00 копеек) рублей.
Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2014 г. в размере 57 000,00 (Пятидесяти семи тысяч) рублей, второй взнос - до "31" декабря 2014 г. в размере 57 000,00 (Пятидесяти семи тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2015 г. в размере 76 000,00 (Семидесяти шести тысяч) рублей.
Уплачено "02" октября 2014г. в размере: 57 000,00 (Пятидесяти семи тысяч) рублей пл. поручение № 609 от "02" октября 2014 г.

8. Срок действия договора с "02" октября 2014 г. по "01" октября 2015 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "26" сентября 2014 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  / А.Н. Гурьев /
С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования не изменил.
"02" октября 2014 г.
М.П.
Полис выдан "02" октября 2014 г. в г. Москва

Страховщик:  /Л.П. Фомина /
"02" октября 2014 г.
М.П.

1


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: _____
Морикова Елена Алексеевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9203 № 543456, выдан 14.02.2003г.
Электротехническим ОВД гор. Набережные Челны Республики Татарстан

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 15 » октября 2009г., регистрационный № 006050

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 09 » октября 2012 года.

Президент _____ С.А. Табакова



0013125 *



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-640/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-640/14 от 02.09.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Морикова Елена Алексеевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Б-р 60 лет Октября, д.12, кв.175
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 050 (Одна тысяча пятьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» сентября 2014 г. по «22» сентября 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков, ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 02.09.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0000001410 от 29.04.2014г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Морикова Елена Алексеевна




(Морикова Е.А.)

«02» сентября 2014г.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Рис. 14.1

Соотношение прав аренды на 49 лет и права собственности


№ п/п	Город	Местоположение объекта	Функциональное назначение	ПАЛС				
				СРД-11 (ноябрь 2012 г.)*	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)
		Октябрь	Офисное			0,781		
		Октябрь	Производственное					0,886
		Серпухов	Торговое	0,705				0,821
8	Калуга	Октябрь	Производственно-складское	0,685	0,867			
		Октябрь	Производственное			0,868		0,908
		Центр	Торговое	0,517	0,323			0,768
9	Киров	Центр	Торгово-сервисное			0,682		
		Октябрь	Производство	0,896		0,873		0,934
		Октябрь	Складское		0,626			
10	Кострома	Октябрь	Производственное			0,908		
		Серпухов	Офисное			0,708		
		Центр	Офисное		0,732			
		Центр	Торгово-сервисное				0,608	0,808
11	Красноярск	Серпухов	Торговое	0,583				
		Серпухов	Офисное			0,726		0,790
		Серпухов	Производственное		0,876			
		Октябрь	Торговое			0,593		
		Октябрь	Производственное	0,896			0,906	0,942
12	Курск	Серпухов	Офисное			0,752		
		Серпухов	Торговое					0,588
		Серпухов	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648	
		Серпухов	Сервисное				0,608	0,800
13	Москва	Октябрь	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,909
		Октябрь	Торговое	0,408				0,816
		Октябрь	Офисное					0,714
		Октябрь	Офисно-складское					0,856
		Октябрь	Сервисное			0,712		
		4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762		
14	Московская область	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734				
		6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758
		8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856
		10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808		
		12-16 км. от МКАД	Складское				0,814	
		12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642			

Рис. 14.2

Корректировки цен на уторговывание



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %%

Населенный пункт	Жылая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург		9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Минск, март 2015	4-6	8-9 (7,5)	-	6-12 (9)		9-12 (10,5)		10-11 (10,5)	-
Минск, ноябрь 2014 г.	2	7-8 (7,5)	-	6-10 (8)	-	8-10 (9)	-	9-11 (10,0)	6-8 (7)
Средние города*									
Владивосток	2-6 (4)	9-11 (10)	-	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	-
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	7-11 (9)	8-15 (11,5)	-	6-14 (10)	6-9 (7,5)	8-15 (11,5)	12-16 (14)
Омск	6	8-10 (9)	8-11 (9,5)	10-12 (11)	8	9-14 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-
Ставрополь	-	8-12 (10,0)	7-10 (8,5)	9-15 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-18 (15)	12-16 (14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	8-13 (10,5)		10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	8-10 (9)	6	9-12 (10,5)		9-12 (10,5)	8	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

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.

Рис. 14.3

Анализ зависимости рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения от удаления от МКАД



1.2.2.7. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 6. Изменение РС ЗУ производственно-складского назначения по местоположению в Московской области

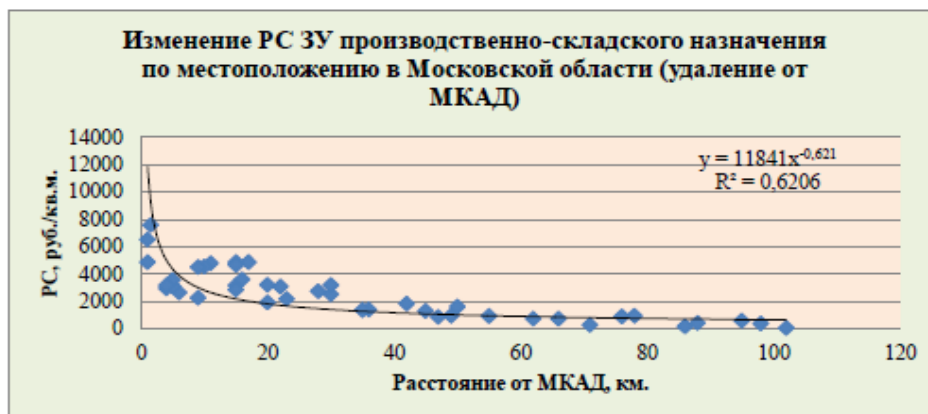


Таблица 8. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 45 км от МКАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 25-80 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 30-70 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 30 км., РС1=А. Корректировка: А*0,777;

Аналог №2: 50 км., РС2=В. Корректировка: В*1,068.

Рис. 14.4

Входные данные для построения регрессии

Таблица 19. Корректировочные коэффициенты для РС ЗУ производственного назначения на масштабный эффект в Московской области

Площадь, сотки	Аналоги, сотки																		
	10	20	40	60	80	100	200	400	600	800	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000
10	1,00	1,05	1,11	1,14	1,17	1,19	1,25	1,31	1,35	1,38	1,41	1,48	1,53	1,56	1,58	1,61	1,62	1,64	1,65
20	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,19	1,25	1,29	1,31	1,34	1,41	1,45	1,48	1,50	1,53	1,54	1,56	1,57
40	0,90	0,95	1,00	1,03	1,05	1,07	1,13	1,19	1,22	1,25	1,27	1,34	1,38	1,41	1,43	1,45	1,47	1,48	1,49
60	0,88	0,92	0,97	1,00	1,02	1,04	1,09	1,15	1,19	1,21	1,23	1,30	1,34	1,36	1,39	1,41	1,42	1,44	1,45
80	0,86	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07	1,13	1,16	1,19	1,21	1,27	1,31	1,34	1,36	1,38	1,39	1,41	1,42
100	0,84	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,05	1,11	1,14	1,17	1,19	1,25	1,29	1,31	1,34	1,35	1,37	1,38	1,40
200	0,80	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,19	1,22	1,25	1,27	1,29	1,30	1,31	1,33
400	0,76	0,80	0,84	0,87	0,89	0,90	0,95	1,00	1,03	1,05	1,07	1,13	1,16	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25	1,26
600	0,74	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,92	0,97	1,00	1,02	1,04	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,22
800	0,72	0,76	0,80	0,83	0,84	0,86	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07	1,10	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20
1000	0,71	0,75	0,79	0,81	0,83	0,84	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18
2000	0,68	0,71	0,75	0,77	0,79	0,80	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12
3000	0,66	0,69	0,73	0,75	0,76	0,78	0,82	0,86	0,89	0,91	0,92	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08	1,08
4000	0,64	0,68	0,71	0,73	0,75	0,76	0,80	0,84	0,87	0,89	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
5000	0,63	0,66	0,70	0,72	0,74	0,75	0,79	0,83	0,85	0,87	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
6000	0,62	0,66	0,69	0,71	0,73	0,74	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
7000	0,62	0,65	0,68	0,70	0,72	0,73	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
8000	0,61	0,64	0,68	0,70	0,71	0,72	0,76	0,80	0,83	0,84	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
9000	0,60	0,64	0,67	0,69	0,71	0,72	0,75	0,79	0,82	0,84	0,85	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Источник информации: «Справочник рыночных корректировок», под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2015 г.

Рис. 14.5

Анализ изменения удельной стоимости производственно–складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



1.3.1.7. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «С»)

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области

Рисунок 35. Изменение удельной стоимости производственно–складских помещений в Московской области при удалении от МКАД

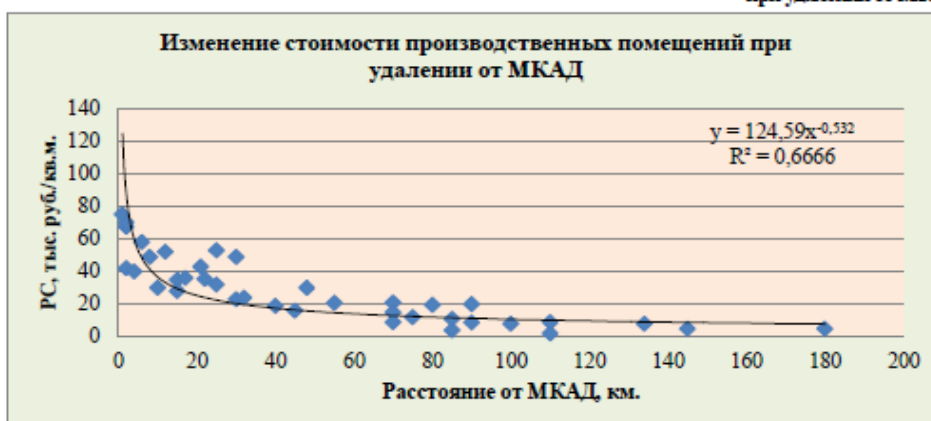


Рис. 14.6

Отношение удельной цены объекта из сэндвич – панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

149

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 1; «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Рис. 14.7

Уровень недозагрузки

**2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду.
Активный рынок**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Рис. 14.8

Величина операционных расходов

**3.1. Процент операционных расходов.
Активный рынок**

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости»; том 2; «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»; Нижний Новгород, 2014 г.

Копии страниц интернет источников по объектам недвижимого имущества

← <https://web.archive.org/web/20150504112443/http://pavloposad> Поиск

mail.ru Поиск в интернете Найти! Почта 337 Музыка Москва +16°C

INTERNET ARCHIVE Wayback Machine <http://pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200691933.html> Go АПР МАЙ ИЮН 4 2014 2015 2016 Close Help

Горьковского шоссе → Продажа промышленной земель Подмосквье → Продажа промышленной земель в Павлово-Посадском районе → Продажа промышленной земель в Павловоком Посаде





10 Га промназначения с коммуникациями.

Категория назначения землепользования	ЗП	Электроснабжение	Заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть
Количество собственников	1	Газоснабжение	газопровод проходит по границе или по самому участку
Общая площадь, соток	1000.0	Водоснабжение	центральное водоснабжение
Ближайший населенный пункт	Павловский Посад	Канализация	центральная канализация
Ближайшая железнодорожная станция	Ланская	Собственник	юридическое лицо
Расстояние до станции, км	2		

57 000 000 руб. x 1 117 647 5 / 1 000 000 €

Белоусова Марина
+7 (901) 524-11-19
Добавлено: 01 май 2015, 23:35:15
[Распечатать](#)

Адрес: Подмосквье, Павлово-Посадский район, Павловский Посад, Интернациональный пер.


10 Га земельный участок промназначения, свет, водопровод и канализация проходят по участку, газ по границе, подъезд асфальт, в собственности, документы готовы к продаже.

Источник информации: <http://pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200691933.html>


← pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200883884.html

Поиск


mail.ru Поиск в интернете Найти! Почта 253 Музыка Москва +27°C



ЖК Школьный, г Наро-Фоминск, Подмосковье
68 000 руб./м²
Последние квартиры в новостройке г. Наро-Фоминска. Центр города, тихий перспективный район. Ипотека. Рассрочка. 214-ФЗ



ШКОЛА на 650 мест
от 3,5 млн.руб.
Новостройки в Апрелевке: ЖК Весна
Широкий выбор квартир в строящихся и сданных домах от 75 000 р./кв.м Ипотека. Ф3-214.



ЖК ФилиЧета-2, г Москва, м. Филевский Парк
195 000 руб./м²
Настоящие квартиры в "старой" Москве. Близость Парка Победы, точечная застройка, сложившаяся инфраструктура. Старт продаж по привлекательным ценам!


Роза Клевая

Развернуть карту

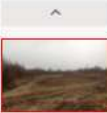


Горьковского шоссе → Продажа промышленной земли Подмосковье → Продажа промышленной земли в Павлово-Посадском районе → Продажа промышленной земли в Павловском Посаде

Коммерческая недвижимость

Категория назначения землепользования	ЭП	Общая площадь, соток	82.0
Адрес: Подмосковье, Павлово-Посадский район, Павловский Посад, ул. Интернациональная			



Продаются земельные участки в Павловском посаде, без строений, назначение- промышленное производство, подъездные пути с асфальтовым покрытием, свободные мощности по эл. энергии до 10 мвт, железная дорога в 100 метрах от границы, водопровод и центр. канализация проходят по территории, газ - в 50 метрах от границы и теплотрасса, задолженностей и обременений нет. В продаже б/участков 0, 8га-5500000; 0, 9га-6000000; 1, 1га-7000000; 1,3га-8300000; 1,4га(2 участка)-8700000

5 500 000 руб. (110 000 \$) 101 852 €

Эксперт
+7 (926) 280-80-41
Изменено: 26 май 2015, 14:15:16
[Распечатать](#)

Адрес Директ

Земля промышленного назначения
Земля промышленного назначения от собственника. Все коммуникации. Недорого. Звоните!
Контакты: pavloposad.ru Адрес и телефон

Земельные участки под склады
Продажа земельных участков, площадь от 1га, Роговское шоссе, 25км от МКАД
emip.ru

Продажа коммерческой недвижимости
Коммерческие помещения на любые нужды от застройщика! Скидки до 10%!
Срочно продать! Заем на любой О.П.П.П.И. Аренда и продажа
rik.ru Адрес и телефон

Ищете коммерческую недвижимость?
Собственник! Аренда от 500р. кв.м/мес. Продажа от 40 тыс.р. кв.м. Клиевка!
Москва Вальшино Голби
topol.ru Адрес и телефон

Источник информации: <http://pavloposad.mosr.ru/objects/earth/200200883884.html>

www.apex-realty.ru/view.php?id=102153

Поиск в интернете

Почта 337 Музыка Москва +16°C


Главная > Продажа > Земельные участки > Земельные участки Горьковское > Земельные участки Подмоскowie > ID 102153

Поделиться

Продажа земельного участка площадью 3.7 га на Горьковском шоссе

РАСПЕЧАТАТЬ СТРАНИЦУ

ID: 102153



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Возможное использование: [Земельные участки](#)

Площадь: 3.7 га

Шоссе: Горьковское шоссе

Цена: **30 000 000 Р**

Описание: Продается земельный участок промышленного назначения площадью 3,7 Га. Участок ровный, правильной формы, примыкает к асфальтированной дороге. Есть технические условия на водоснабжение и водоотведение, газ и электричество проходят по границе участка
Собственник – юридическое лицо.

Доп. услуги: **К** - возможна продажа в кредит

Контактное лицо: [Олег Юрьевич](#)

Телефон: **8 (917) 519-94-22 , 8 (495) 609-68-17 доб.216**

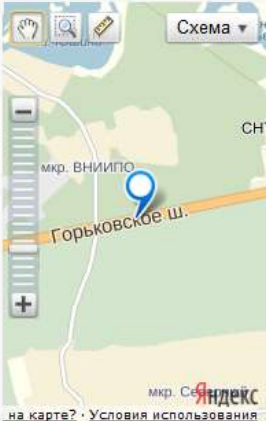
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8 (917) 519-94-22
8 (495) 609-68-17 доб.216

[Олег Юрьевич](#)

[Заявка на просмотр](#)

РАСПОЛОЖЕНИЕ РАЙОНА



на карте? · Условия использования

Источник информации: <http://www.apex-realty.ru/view.php?id=102153>

zдание.info/2389/2398/object/2468

Поиск в интернете **Найти!** Почта 337 Музыка Москва

Площадь и цена
 Площадь: 3363 кв.м
 Цена объекта: 86 000 000 RUB
 Цена за кв.м.: 25 572 RUB

Логин: Пароль: Войти

ОТПРАВЬТЕ ЗАПРОС и получите на e-mail ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ **Оформить заявку**

АРЕНДАТОРАМ и ПОКУПАТЕЛЯМ **Получите предложения по всем объектам интересующей Вас площади в АРЕНДУ и на ПРОДАЖУ от наших партнеров**

СБЕРБАНК Получить кредит на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости
 Аккредитивы при сделках с недвижимостью
 ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012

Фото объекта, описание, поэтажные планы

Продается склад в Ногинске Московской области.
 Общая площадь 3363 кв.м. Год постройки 2006. Материал стен ж/б панели.
 Высота потолков 12м. 8 въездных ворот.
 Коммуникации: электрическая мощность 400 кВт (ТП в собственности), водопровод, скважина, канализация, тепловой узел.
 Земельный участок 2,7 Га в собственности. Огороженная территория.

Карта

Яндекс. Ошибка на карте? Условий использования

Контakтная информация

Предложение от компании: Абсолют недвижимость **Добавить в личный кабинет**

Статус: Агентство недвижимости **Переслать по E-mail**

Контактное лицо: Левина Татьяна **Распечатать**

Телефон: +7 (928) 903-03-77 **ЗАПРОСИТЬ коммерческое предложение**

http:

Источник информации: <http://zдание.info/2389/2398/object/2468>

https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedv... Поиск

Поиск в интернете Найти! Почта 258 Музыка Моск


от 20 000 Р

Все объявления в Павловском Посаде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

Складское помещение, 973 м²

Размещено 17 апреля в 16:16. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Промотвор: всего 104, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Дебетовая карта Tinkoff Black

Tinkoff Bank

5213 2400 0000 0123

12% на остаток без открытия вклада

Оформить за 5 минут

Цена: 15 900 000 руб. Купить в кредит >>


Продавец: Михаил

8 926 178-39-79. Написать сообщение

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

Город: Московская область, Павловский Посад

Адрес: Павловский посад село Рахманово ба



Продам складское помещение 973 м² здании класса В

Продается складское помещение 973 кв/м + 100 кв/м под офис, категория В. Электричество 15 КВт 3 фазы (с возможностью увеличения до 150), проведено центральное водоснабжение, возможно провести газ. Здание продается вместе с земельным участком. Участок правильной формы 6765 квадратных метров. Территория огорожена, 2 въездных ворот. Удобный подъезд для транспорта в том числе и длинномерных фур и удобное логистическое место расположение. 30 минут от МКАД. Все в собственности.

Назначение земли: «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленной, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок».

Цена по договоренности. От собственника.

Офисы В и С в ЦАО от 15м2
Проездная на 2/4. Паркинг на 500 мест. Архитектура современная. Заемные.
www.smpb.ru

Аренда бытовок без залога
Аренда бытовок: стандартная от 6 000 р. Доставка по Москве и МО.
avito.bytovo.ru

Покупаете квартиру?
С нами - это легко и надежно! Консультация менеджера. Заемные.
igant.net

Офисы в Люблино

Источник информации:
https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_973_m_5509130
57

The screenshot shows a web browser window with the URL www.kvmeter.ru/objects/4118689/. The page features a search bar with the text "Поиск в интернете" and a "Найти!" button. Below the search bar are navigation buttons for "Регистрация", "Войти", and social media icons for VK, Facebook, Twitter, and Google+. A yellow button labeled "Подать бесплатное объявление" is also present. The main content area is titled "Недвижимость Подмосковья" and "Коммерческая недвижимость в Подмосковье". The listing is for a production facility with the following details:

- Цена продажи:** 110 000 000 Р (≈ 1 967 447 \$, ≈ 1 744 035 €)
- Адрес:** Московская обл, Воскресенский р-н, Воскресенск г, Новорязанское шоссе
- Удаленность от МКАД:** 80 км
- Площадь:** 10 000 м²
- Описание:** Продаются производственно-складские здания более 10000 м2 на участке 87133 м2. Собственник - юридическое лицо. Газ, вода, электроэнергия. Вдоль площадки проходят ж/д пути (не свои).
- Дата:** 10 Июнь 2015

The listing includes a large photo of the building's exterior and a smaller gallery of interior and exterior views. The company name "АЛЕКС" is visible in the bottom right corner of the listing area.

Компания продавец: [Компания "Алекс Недвижимость"](#)
Телефон: +7 (495) 5180446, +7 (495) 6096816
Контактное лицо: Алексей Юрьевич
Телефон: +7 (926) 2384797

[Написать сообщение](#) [Жалобная книга](#)

Источник информации: <http://www.kvmeter.ru/objects/4118689/>


realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-pavlovskiy-posad-leningradski

Поиск

mail.ru Поиск в интернете Найти! Почта 261 Музыка Москва +22°C

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Сдаю производство, Павловский Посад, Ленинградский переулоч [показать на карте](#)



371 000 руб./месяц

тип договора **прямая аренда**, можно частями 2100 кв.м
 комиссия для агента: 0
 % для прямых клиентов: 0 %
 количество комнат: 1 комната
 площадь: 2100 м²
 этаж: 1 этаж из 1
 длительный орок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Лот №1824. Предлагается неотопливаемый капитальный цех площадью 2100 кв. м. в Павловском Посаде. Кран балки 2 шт. по 5 т. 2 ворот, возможность въезда еврофуры, пандус. Есть открытые площадки с твердым покрытием. Возможна продажа.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
 1 комната
 2100 м² общая площадь
 2100 м² площадь комнат
 1 этаж
нет раздельных санузлов
нет совмещенных санузлов
 1 количество теллиний

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
 2100 м² общая площадь
 2100 комнаты
 1 этажность
жф тип строения
вход/пропуск вход

ИНФРАСТРУКТУРА
есть охрана

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
нет холодильника
нет кондиционера


КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) Татьяна Бычкова
 Компания PENNY LANE REALTY (Коммерческий отдел)
 Размещено 22.05.2015

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (926) 427-02-50
+7 (495) 232-49-91

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 Татьяна Бычкова 
 PENNY LANE REALTY
 (Коммерческий отдел)
 +7 (926) 427-02-50
 +7 (495) 232-49-91


[ОБЪЕКТЫ \(233\)](#) [ОТЗЫВЫ \(0\)](#) [ОТВЕТЫ \(0\)](#) [БЛОГ \(0\)](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
 ПОКУПКА, АРЕНДА

ДАДИМ БИЗНЕСУ РАЗВЕРНУТЬСЯ



МОРТОН
 www.morton.ru
 +7 (495) 357-03-14

Спецпредложения
 Москва и область

[Все | Новостройки | Коммерческая](#)


Продажа помещений в ЖК «Новоосино»
 5 минут пешком до метро.
 Инвестиционные цены.
 Свободная планировка.
 Площади от 48,7 м².
От 116 000 руб/м²
 Тел.: (495) XXXX-XX-XX

[Показать все спецпредложения](#)

Источник информации: <http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-pavlovskiy-posad-leningradskiy-pereulok-109714228/>

https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya

Поиск в интернете




Арендная плата **465 000 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Барон ру"**
Контактное лицо: **Евгений Выставной**

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: **Московская область, Павловский Посад**
Адрес: **[Большая Покровская улица](#)**



Сдам складское помещение 3000 м² в здании класса С

Лот 9093. Сдам в аренду склад общей площадью 3000 кв.м. расположенный на Востоке Подмосквья в 64 км от МКАД по Новосилкинскому шоссе. Рабочая высота потолков 6.5 метров. Бетонные полы, подъезд еврофуры, есть офисы и охрана. Возможно деление от 800 кв.м.

Номер объявления: 265010939

Источник информации:
https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_v_pavlovskom_posade._lot_9093_265010939

www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/17158.html

Поиск в интернете **Найти!** Почта 338 Музыка Москва +17°C


АКРУС Недвижимость

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье **Перезвоните мне! (495) 785-81-15**

Аренда Продажа Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Аренда коммерческой недвижимости / Аренда склада, производства Егорьевское шоссе, Егорьевск. 1600 кв.м


Аренда склада, производства Егорьевское шоссе, Егорьевск. 1600 кв.м



№ лота 17634	Аренда склада-производства производство с мощ. более 200 кВт, производство с ж/д веткой, теплый склад, склад с ж/д веткой, склад с кран-балкой, склад + офис, производство с кран-балкой	1600 кв.м.	160 руб. кв.м./мес.	Оставить заявку Добавить в блокнот
------------------------	---	---------------	------------------------	--

Аренда склада, производства Егорьевское шоссе, Егорьевск, 90 км от МКАД.
Производственно-складской комплекс, 1600 кв.м. Отопляемые помещения.
Высота потолка 10 м. 1 МВт, своя ТП. Водопровод, канализация – центральные.
2 ворот с «0» уровнем разгрузки, одни ворота с пандусом. Полы – ровный бетон.
Возможна установка кран-балки до 20 т. Еврофуры заезжают и разворачиваются.
Возможность аренды офисов от 10 до 500 кв.м (душевые, с/у, раздевалки).
Интернет, телефония. Ж/д тупики на территории (действующие). Есть общежитие.
Круглосуточный график работы. Земля в собственности.

Огороженная, охраняемая территория. Есть КПП, видеонаблюдение.
Цена - 160 руб. кв.м/мес, вкл. НДС. Комм. платежи и опер. расходы оплачиваются отдельно.



Похожие объекты **Оставить заявку**

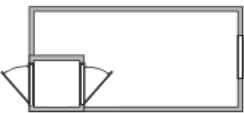
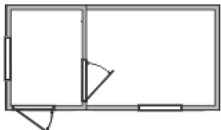
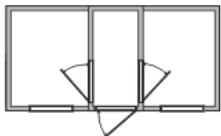

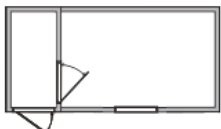


Источник информации: <http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/17158.html>

Копии страниц интернет источников по объектам движимого имущества

www.blok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop

На предыдущую страницу
Щёлкните правой кнопкой или потяните вниз для показа истории

mail.ru Поиск в интернете Найти! Почта 282 Музыка Москва +18°C


Тип планировки блок-контейнера	Внутренняя отделка	Стоимость	
		Наличный	Безналичный
Тип БК-101 (6000*2400) 	оргалит	55000	57000
	Деревянная вагонка	61000	63000
	Пластиковая вагонка	59000	62000
Тип БК-102 (6000*2400) 	оргалит	55000	57000
	Деревянная вагонка	62000	64000
	Пластиковая вагонка	60000	62000
Тип БК-103 (6000*2400) 	оргалит	59000	61000
	Деревянная вагонка	67000	69000
	Пластиковая вагонка	62000	64000
Тип БК-104 (6000*2400) 	оргалит	53000	55000
	Деревянная вагонка	60000	62000
	Пластиковая вагонка	57000	59000
Тип БК-105 (6000*2400) 	оргалит	54000	56000
	Деревянная вагонка	61000	63000
	Пластиковая вагонка	59000	61000
Тип БК-106 (4000*2400) 	оргалит	51000	53000
	Деревянная вагонка	55000	57000
	Пластиковая вагонка	53000	55000
Тип БК-107 (2500*2400) 	оргалит	45000	47000
	Деревянная вагонка	49000	51000

Источник информации: <http://www.blok-konteinera.ru/predl/blok-konteyner/#dop>

Производители: | Россия | Мега | АЛЮМЕТ | Атлант | Вектор | Новая высота | Спектр | SVELT | FARAONE | ELKOP | KRAUSE | CENTAURE | ЛУЧ | ВР ZARGES | SARAYLI |

Вышки туры строительные

Страницы: 1 2 3 4 5 6 7 ... 15 Сортировать по цене



MEGA 1
КСЛ-250/0.7

высота до
2,6 м

ВЫШКА ТУРА МЕГА 1 - 2,6 М.

общая высота вышки: 2,6 м.
высота рабочей площадки: 1,6 м.
максимальная нагрузка: 200 кгс/м2.
общий вес: 72 кг.

Цена: **7650.00** р. 1 Купить

Задать вопрос консультанту офлайн

Подобрать

Источник информации: <http://hoz-block.ru/catalog/vyshki-tury/>

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 24.10.2014

№ 01/002/2014-20445

На основании запроса от 21.10.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.10.2014 г. сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКОПРОМТЕХ", ИНН: 5034030860, ОГРН: 1075034003263, дата гос.регистрации: 19.06.2007, наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по Орехово-Зуевскому району Московской области; адрес места нахождения: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., пос.Пригородный, д.42А принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0000000:7773
	наименование объекта:	Производственный корпус
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	4231.9 кв.м
1.2.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д.42А
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-601
1.3.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0000000:7270
	наименование объекта:	Ограждение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	Протяженность 339, 8 м.
2.2.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д.42А
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-606
2.3.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0000000:7269
	наименование объекта:	Котельная
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	101.7 кв.м

	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д. 42А
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-602
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0010401:697
	наименование объекта:	Станция биологической очистки
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	площадь застройки 19, 7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д. 42А
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-605
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. 5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0000000:7277
	наименование объекта:	Трансформаторная подстанция
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	Площадь застройки 31, 7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д. 42А
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-604
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0000000:6720
	наименование объекта:	Проходная
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Пригородный, д. 42А
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2009

номер государственной регистрации:	50-50-24/004/2009-603
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.03.2009 №RU 50516000-04, выдавший орган: Администрация Орехово-Зуевского района Московской области
6.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Конкурсный управляющий ООО "ЭКОПРОМТЕХ" Станчак В.Ю.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

Заболотин И. А.

(фамилия, инициалы)



Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего использования в целях государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной исполнительной власти в целях государственной власти не требуется. Доводную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №207-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Кому Общество ограниченной ответственности
(наименование застройщика)
"ЭКОМПРОМТЕХ" 142608 Моск. обл.
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
Орехово-Зуевский р-н, п. Пригородный
полное наименование организации - для
дом 42"А", тел 8-985-923-3508
юридических лиц, его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
 НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU 50516000 – 04 от 12 марта 2009 года

1. Администрация Орехово-Зуевского муниципального района
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного

объекта капитального строительства Мусороперегрузочный и сортировочный комплекс
(наименование объекта капитального строительства в

твердых бытовых отходов производительностью 40 тыс. тонн в год (Лит Г, Г1, 1,2,Б, Д,В,в)
соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, Орехово-Зуевский район,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
пос. Пригородный, д 42 "А"
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	Куб. м	34639,2	34958,4
в том числе надземной части	Куб. м	34639,2	34958,4
Общая площадь	Кв. м.	4321,3	4393,01
Площадь встроенно-пристроенных помещений	Кв. м.		
Количество зданий	штук	5	5
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения			
Здание проходной			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
общая площадь	кв.м	8,8	8,0
III. Объекты производственного назначения			
Производственный корпус			
Мощность:			
<i>твердые бытовые отходы</i>	тыс. тонн/ год	40	40

переработка вторичных ПЭТФ	тыс. тонн/ год	3	3
полиэтилена	тыс. тонн/ год	2	2
полипропилена	тыс. тонн/ год	1	1
Производительность:			
твердые бытовые отходы	тонн / час	7	7
переработка вторичных ПЭТФ	кг/час	250	250
полиэтилена	кг/час	150	150
полипропилена	кг/час	100	100
Общая площадь	кв.м	4212,0	4231,9
(иные показатели)			
Материалы фундаментов		железобетон	железобетон
Материалы стен		"сэндвич-панели"	"сэндвич-панели"
Материалы перекрытий		железобетон	железобетон
Материалы кровли		металл	металл
Трансформаторная подстанция(комплектна полной заводской готовности)			
Мощность	кВа	2Х400	2Х400
Производительность			
общая площадь	кв.м	30,0	31,73
Котельная			
Мощность	кВт	500	500
Производительность			
Общая площадь	кв.м	100,5	101,7
(иные показатели)			
Материалы фундаментов		железобетон	железобетон
Материалы стен		"сэндвич-панели"	"сэндвич-панели"
Материалы перекрытий		металл	металл
Материалы кровли		металл	металл
Очистные сооружения бытовых стоков (полной заводской готовности)			
Мощность			
Производительность	куб.м/ сутки	15	15
общая площадь	кв.м	20	19,68
Ограждение (забор, ворота)			
Протяженность	м		339,8
Материал			железобетон, металл
V. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта – всего	тыс. рублей		190 000
в том числе			
строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

Заместитель Главы Администрации
Орехово-Зуевского муниципального района
12 марта 2009 год

А.С. Евтишин

Начальник отдела
строительства, транспорта
и капитальных вложений Комитета
по строительству и архитектуре администрации
Орехово-Зуевского муниципального района
12 марта 2009 год

Т.Д.Архангельская

СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка от 22 июня 2006г. №591

**г. Орехово-Зуево
Московской области**

13.09.2010г.

Учреждение «Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-Зуевского муниципального района», ИНН 5073060064, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025007458849, 28.10.2002г. инспекцией МНС России по Орехово-Зуевскому району Московской области, в лице председателя Волкова Алексея Владимировича, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Орехово-Зуевского муниципального района Московской области от 31.03.2009г. № 25/5, доверенности от 27.03.2009г., реестровый № 2338, удостоверенной Ивкиной Натальей Викторовной, нотариусом города Ликино-Дулево Орехово-Зуевского нотариального округа Московской области, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Экопромтех», ИНН 5034030860, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075034003263, в лице генерального директора Усик Любови Петровны, действующего на основании Устава, именуемое далее «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны»,

на основании постановления Главы Орехово-Зуевского района от 13.09.2010г. №1095 «Об изменении разрешенного использования земельного участка площадью 25000 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0010401:83, расположенного в Орехово-Зуевском районе, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный, кадастровой выписки о земельном участке от 21.07.2010г. №5024/207/10-1077, договора аренды от 22.06.2006г. №591, и письменного обращения ООО «Экопромтех», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в п.1 договора аренды от 22.06.2006г. №591 и читать его в следующей редакции:

«Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), общей площадью 25000 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0010401:83 из земель населенных пунктов, в границах, указанных в кадастровой выписке от 21.07.2010г. №5024/207/10-1077, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный, под «сортировку и перезагрузку твердых бытовых отходов».

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его регистрации в отделе Управления федеральной регистрационной службы по Московской области в Орехово-Зуевском районе.

3. Расходы, связанные с регистрацией настоящего соглашения возлагаются на «Арендатора».

4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и находящихся по одному у каждой из сторон и у регистрирующего органа.

5. Приложение.
Кадастровый паспорт о земельном участке - 2 листа.

6. Реквизиты сторон.

<p>Арендодатель Юридический адрес: 142670, г. Ликино-Дулево, ул. Калинина, д.14 Почтовый адрес: 142605, г. Орехово-Зуево Московской области, ул. Красноармейская, 11 "А", тел. 422-12-96 Банковские реквизиты: ИНН 5073060064 КПП 507301001 ОКПО 11737301 ОКАТО 46243513000 К/с 301018104000000000225 Р/с 40302810140310000015 в Сбербанке России ОАО Москва БИК 044525225</p>	<p>Арендатор Почтовый адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенский, п. Пригородный, д 42 А тел. 8-985-103-35-08 ИНН 5034030860 КПП 503401001 ОКПО 81626388 ОКАТО 46243837010 К/с 30101810800000000789 Р/с 40702810613000000491 г. Орехово-Зуево : Орехово-Зуево БИК 044653789</p>
---	---

7. Подписи сторон.

Председатель Комитета
по управлению имуществом
М.П.

(подпись)
А. В. Волков



(подпись)
Генеральный директор
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

(подпись)
Л. П. Телин



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации документа: 50

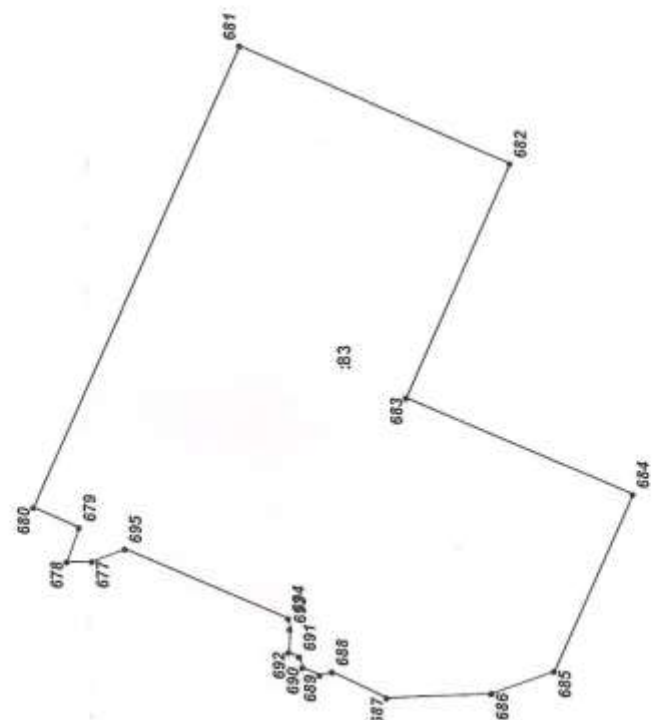
Проведено государственной регистрацией: Договор купли-продажи

Дата регистрации: 30.09.2010

№ регистрации: 50-50-2010/041/2010-357

Регистратор: Лаврова И.И.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 № **21 МО/01/2000** 20 г. № **5024/207-10-107-07-0**

1	Кадастровый номер	50:24:0010401:83	2	Лист №	2	3	Всего листов
4	План (чертеж, схема) земельного участка						
							
5	Масштаб	1:2000	Условные знаки:	см. В.2, лист	М.П. И.А. Агеев (подпись, фамилия)		

Заместитель начальника Орехово-Зуевского отдела Управления Росреестра по МО
 (информация для выписки)

Условные знаки: см. В.2, лист

М.П.

И.А. Агеев
(подпись, фамилия)



государственной собственности, от 22 июня 2006 г., соответствующего условиям п. 3.5 настоящего Соглашения.

Размер арендной платы считается измененным со дня введения новой базовой ставки арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории (разрешенного вида использования) земельного участка.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Новый Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г.

4.1.2. С согласия Арендодателя передавать земельный участок (или его часть) в субаренду на срок, не превышающий срок действия Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. и указанного в п. 2.1 настоящего Соглашения, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в установленном законом порядке.

4.1.3. По истечении срока действия настоящего Соглашения в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды земельного участка на новый срок на согласованных с Арендодателем условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. и указанного в п. 2.1 настоящего Соглашения.

4.1.4. Новый Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области, Договором № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. и настоящим Соглашением.

4.2. Новый Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. и настоящего Соглашения.

4.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования.

4.2.3. Уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных Договором № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г. и указанных в разделе 3 настоящего Соглашения, при этом в течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

Соглашение

о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенному 22 июня 2006 г.

Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»

Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

Л.И. Усик

А.В. Усик

под арестом, не является предметом залога и спорным имуществом, отсутствуют иные ограничения и обременения.

1.4. В соответствии с условием п. 1.2 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г., земельный участок предоставлен Новому Арендатору для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): под строительство мусороперегрузочного и сортировочного комплекса ТБО.

2. Срок соглашения

2.1. Права и обязанности по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г., переданы Арендатором Новому Арендатору с 26 июля 2007 г. и приняты Новым арендатором в соответствии с условием п. 2.1 указанного договора по 20 июня 2055 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» и рассчитывается в соответствии с приложением № 2 к Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г.

3.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально безналичным платежом на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России, н. Москва, БИК 044583001.

Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области, ИНН 7725131814, КПП 504101001), КБК 01111105011030000120, код ОКАТО 46243837000.

3.3. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Соглашения.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно при изменении базовой ставки арендной платы, если иное не установлено законодательством.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Новым Арендатором в каждом случае изменения (введения) базовой ставки арендной платы, коэффициентов к ставкам (в том числе коэффициентов индексации) полномочным органом государственной власти Российской Федерации, Московской области, а также в случаях, указанных в п. 3.5 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в

Соглашение

о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенному 22 июня 2006 г.

Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»

Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

Л.П. Усик

А.В. Усик

СОГЛАШЕНИЕ
о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка,
находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г.

Город Орехово-Зуево Московской области

26 июля 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город», в лице генерального директора Усик Любовь Петровна, действующей на основании Устава, свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным № 1045007011521 от 17 ноября 2004 г., в дальнейшем именуемое «Арендатор»,

и Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОМТЕХ», в лице заместителя генерального директора Усика Александра Викторовича, действующего на основании Доверенности от 02 июля 2007 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным № 1075034003263 от 19 июня 2007 г., в дальнейшем именуемое «Новый Арендатор», в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендатору, на основании Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного Арендатором 22 июня 2006 г. с Комитетом по управлению имуществом Орехово-Зуевского района в лице председателя Комитета Волкова Алексея Владимировича, зарегистрированного в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области 13 июля 2006 г., номер регистрации 50-50-24/023/2006-140, принадлежат права и обязанности арендатора земельного участка (далее «земельный участок») кадастровый номер 50:24:0010401:0083, категория земель – «земли поселений», в границах, указанных в кадастровом плане № 24.1/06-2990 от 07 июня 2006 г. и установленных на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм, с местом расположения: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный.

1.2. На основании ст. 131, п. 1 ст. 164, п.п. 1,2 ст. 609, п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 5, 22, п. 9 ст. 25, п.п. 1-4 ст. 28 Земельного кодекса Российской Федерации и в соответствии с условиями п. 4.1.2 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает на себя права и обязанности Арендатора по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., на тех же условиях и в том же объеме.

1.3. Арендатор гарантирует Новому Арендатору, что на момент заключения настоящего соглашения земельный участок свободен от прав третьих лиц, не находится

*Соглашение
о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности,
заключенному 22 июня 2006 г.*

*Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»*

*Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»*

Л.П. Усик

А.В. Усик

4.2.4. В случае направления Новому Арендатору письменного предупреждения о неисполнении им обязательств по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.5. Обеспечивать Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка, как в связи с окончанием срока аренды земельного участка, так и при досрочном его освобождении.

4.2.7. Соблюдать установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении исполнительных органов и (или) реквизитов Нового Арендатора (включая почтовый адрес, контактный телефон).

4.2.9. Предоставлять Арендодателю справку о размере земельного налога, а также решение органа местного самоуправления об утверждении повышающих коэффициентов и коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка на территории муниципального образования, в срок до 31 января каждого года, но не позднее 30 календарных дней с даты принятия соответствующего распорядительного акта.

4.2.10. После подписания настоящего Соглашения (дополнительных соглашений к нему) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.11. Выполнять все условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.12. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, другому лицу или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода прав собственности на указанные объекты уведомлять Арендодателя в письменной форме с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих переход прав к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки, для внесения соответствующих изменений в настоящее Соглашение.

4.2.13. В случае передачи прав и обязанностей по настоящему Соглашению третьим лицам направить Арендодателю нотариально удостоверенную копию соответствующего договора и учредительные документы Нового Арендатора в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

4.2.14. При досрочном расторжении Договора аренды № 591 земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

*Соглашение
о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности,
заключенному 22 июня 2006 г.*

*Арендатор:
Генеральный директор ООО «Исторический город»*

*Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»*

Л.П. Усик

А.В. Усик

4.2.15. По истечении срока Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., и указанного в п. 2.1 настоящего Соглашения, вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

4.2.16. Осуществлять застройку земельного участка на основании проектной документации, прошедшей в установленном законодательством порядке согласование и государственную экспертизу, и разрешения на строительство.

4.2.17. Соблюдать режим использования территории водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос в случае нахождения водоохранных зон водных объектов и их прибрежных полос на земельном участке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. В обеспечение исполнения предусмотренной п. 4.2.13 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г., обязанности Арендатора, требовать от Нового Арендатора предоставления в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания обеими Сторонами настоящего Соглашения нотариально удостоверенных копий учредительных документов Нового Арендатора, для последующего направления Арендатором указанных документов Арендодателю.

4.3.2. В обеспечение исполнения предусмотренной п. 4.2.13 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22 июня 2006 г., обязанности Арендатора, требовать от Нового Арендатора предоставления в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Соглашения его нотариально удостоверенной копии, для последующего направления указанного документа Арендодателю.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Во исполнение условий п. 4.2.13 в корреспонденции с положениями п. 4.1.2 Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., направить Арендодателю согласно п.п. 4.3 настоящего Соглашения нотариально удостоверенную копию настоящего Соглашения и учредительные документы Нового Арендатора в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего соглашения.

4.4.2. Во исполнение положения п.9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации направить собственнику земельного участка уведомление о передаче Арендатором прав и обязанностей Новому Арендатору в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего соглашения.

4.5. Арендатор и Новый Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Московской области.

Соглашение

о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенному 22 июня 2006 г.

Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»



А.П. Усук

Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»



А.В. Усук

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Соглашением, законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенному 22 июня 2006 г., в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Новый Арендатор уплачивает Арендодателю в соответствии с условиями п. 5.3 указанного договора неустойку в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Соглашения, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Прочие условия Соглашения

6.1. Настоящее Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Нового Арендатора.

6.3. С момента вступления настоящего Соглашения в силу ответственным перед Арендодателем становится Новый Арендатор.

6.4. Споры разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах на 7 (семи) листах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, и один экземпляр передается в регистрирующий орган.

7. Приложения

7.1. Электрографическая копия Договора № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенного 22 июня 2006 г., с приложениями, всего на 8 л., 1 экз.

8. Реквизиты Сторон

Арендатор:

ООО «Чистый город»
Юридический адрес: 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна

*Соглашение
о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности,
заключенному 22 июня 2006 г.*

Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»



Л.П. Усик

Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»



А.В. Усик

Управление Федеральной регистрационной
службы по Московской области
№ регистрации документа 50
Прописка государственная регистрация
Дата регистрации 08.08.08 г.
№ регистрации 50-50-24/016/2008-345
Регистратор Ольга Любимова Ю.В.

дон. соглашение к дон. аренды



Приложение № 1

к Соглашению о передаче прав и обязанностей от 26 июля 2007 г.

Д О Г О В О Р №591

аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности

22 июня 2006 г.

город Орехово-Зуево Московской области

Комитет по управлению имуществом Орехово-Зуевского района, в дальнейшем именуемый "Арендодатель", в лице председателя Комитета Волкова Алексея Владимировича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Главы Орехово-Зуевского района от 23.11.2001г. №1262, распоряжения Главы Орехово-Зуевского района от 23.04.2002г. №164р, по доверенности удостоверенной нотариусом города Ликино-Дулево Орехово-Зуевского нотариального округа Московской области Ивкиной Натальей Викторовной от 02.06.2005г. за реестровым №4169, и

Общество с ограниченной ответственностью «Чистый город», в лице генерального директора Усика Виктора Александровича, действующего на основании Устава, свидетельстве о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным №1045007011521 от 17.11.2004г., в дальнейшем именуемое "Арендатор", в дальнейшем совместно именуемые "Стороны",

в соответствии постановление Главы Орехово-Зуевского района от 21.06.2006г. № 594 «О предоставлении в аренду ООО «Чистый город» земельного участка площадью 25000 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, 5-ый км. Егорьевского шоссе, пос. Пригородный, под строительство мусороперегрузочного и сортировочного комплекса ТБО».

заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок, (далее - Земельный участок) площадью 25000 кв.м. с кадастровым номером №50:24:0010401:0083, категория земель - «земли поселений», в границах, указанных в кадастровом плане № 24.1/06-2990 от 07.06.2006г. (приложение №1) и установленных на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм, с местом расположения: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный.

1.2. Земельный участок предоставлен Арендатору для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): под строительство мусороперегрузочного и сортировочного комплекса ТБО.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок передан Арендодателем и принят Арендатором в аренду с 21.06.2006г. по 20.06.2055г. без оформления акта приема-передачи.

2.2. Стороны установили, что условия заключенного Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора, начиная с 21.06.2006г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за земельный участок на 2006 год установлен в приложении №2 (Расчет арендной платы), которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально безналичным платежом на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001.

Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области, ИНН 7725131814, КПП 504101001), КВК 01111105011030000120, код ОКATO 46243837000.

3.3. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. Договора.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия Банком платежного поручения.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно при изменении базовой ставки арендной платы, если иное не установлено законодательством.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базовой ставки арендной платы, коэффициентов к ставкам (в том числе коэффициентов индексации) полномочным органом го-

2

сударственной власти Российской Федерации, Московской области, а также в случаях, указанных в п.3.5., без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения новой базовой ставки арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории (разрешенного вида использования) Земельного участка.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С согласия Арендодателя передавать Земельный участок (или его часть) в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в установленном законом порядке.

4.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды Земельного участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.1.4. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования.

4.2.3. Уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и в течении 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.2.4. В случае направления Арендатору письменного предупреждения о неисполнении им обязательств по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.5. Обеспечивать Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельный участок по их требованию.

4.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Земельного участка как в связи с окончанием срока аренды Земельного участка, так и при досрочном его освобождении.

4.2.7. Соблюдать установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении исполнительных органов и (или) реквизитов Арендатора (включая почтовый адрес, контактный телефон).

4.2.9. Предоставлять Арендодателю справку о размере земельного налога, а также решение органа местного самоуправления об утверждении повышающих коэффициентов и коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка на территории муниципального образования, в срок до 31 января каждого года, но не позднее 30 календарных дней с даты принятия соответствующего распорядительного акта.

4.2.10. После подписания Договора (дополнительных соглашений к нему) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.11. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.12. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, другому лицу или использования этого имущества в качестве вклада в уставной капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода прав собственности на указанные объекты уведомлять Арендодателя в письменной форме с приложением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих переход прав к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки, для внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

4.2.13. В случае передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам направить арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора и

3

учредительные документы нового арендатора в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

4.2.14. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.2.15. По истечении срока Договора возвратить Земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

4.2.16. Осуществлять застройку Земельного участка на основании проектной документации, прошедшей в установленном законодательством порядке согласование и государственную экспертизу, и разрешения на строительство.

4.2.17. Соблюдать режим использования территории водоохраных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос в случае нахождения водоохраных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос на Земельном участке.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением (разрешенным видом использования), а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к настоящему Договору и нарушения других условий Договора.

4.3.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.3.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. настоящего Договора.

4.5. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Московской области.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0.05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.3.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

0.1

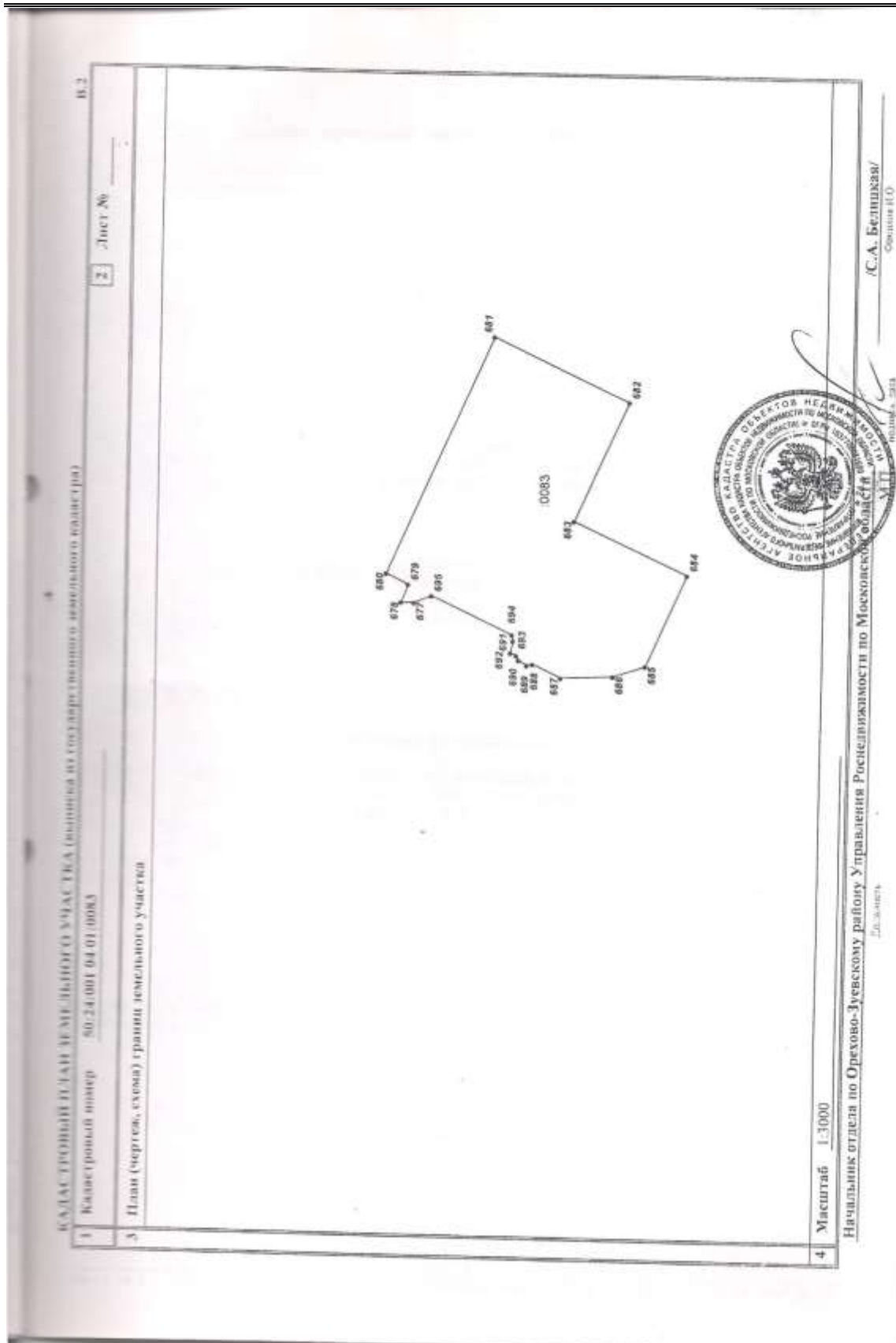
Фонд: Орехово-Зуевский, вид: Земельный кадастровый план, по Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (общих и государственных земельных кадастров)
"Ореховский" 2006г. № 24/06-2006

1		Кадастровый номер: 50:24:001 04 01:0083		2	Лист №	3	Всего листов
Общие сведения							
4		Предельные номера -					
5		Наименование участка: Земельное использование					
7		Местоположение: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный.					
8		Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория земель: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения	Земли: сельскохоз. назначения
9		Разрешенное использование /назначение/: Под строительство мусороперегрузочного и сортировочного комплекса ТБО					
10		Фактическое использование /характер деятельности/:					
11		Площадь: 25000 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -	14
							Базовая ставка арендной платы: -
15		Сведения о правах: Правообладатель:		Государственная собственность		Особые отметки:	
16		Особые отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. УПКСЗ 116,59 руб./кв.м.					
17		Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением					
18		Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в Едином государственном реестре недвижимости	18.2	Номера образованных участков:
				18.3	Номера ликвидированных участков:		



Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по Московской области
Д.С.А. Беллицкая /С.А. Беллицкая/
М.П. (Фонд: 0.1)



Приложение № 1
 к договору аренды № 91
 от 21 июня 2006 г.

Расчет арендной платы за земельный участок

Арендатор: ООО «Чистый город»
 Местоположение земельного участка: Орехово-Зуевский р-н, Малодубенское поселение, 5-й км. Егорьевского шоссе. Пригородный
 Основное назначение земельного участка: строительство мусороперегрузочного и сортировочного комплекса ТБО

Размер годовой арендной платы за земельные участки определяется в соответствии с Законом Московской области №23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области» с изменениями внесенными Законами Московской области №51/2005-03, №103/2005-03 по формуле:

$$Aп = AБ * Kд * Kм * Pкд * S$$

Базовая ставка арендной платы AБ: 0,64 руб/кв.м.
 Площадь земельного участка (S): 25000 кв.м.
 Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендаторов (Kд): 1,5
 Коэффициент для видов деятельности арендаторов (Pкд): 3
 Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка (Kм): 10

	Арендная плата (руб)
Год	720000
Квартал	180000
месяц	60000

Арендная плата вносится **ежеквартально** на расчетный счет:

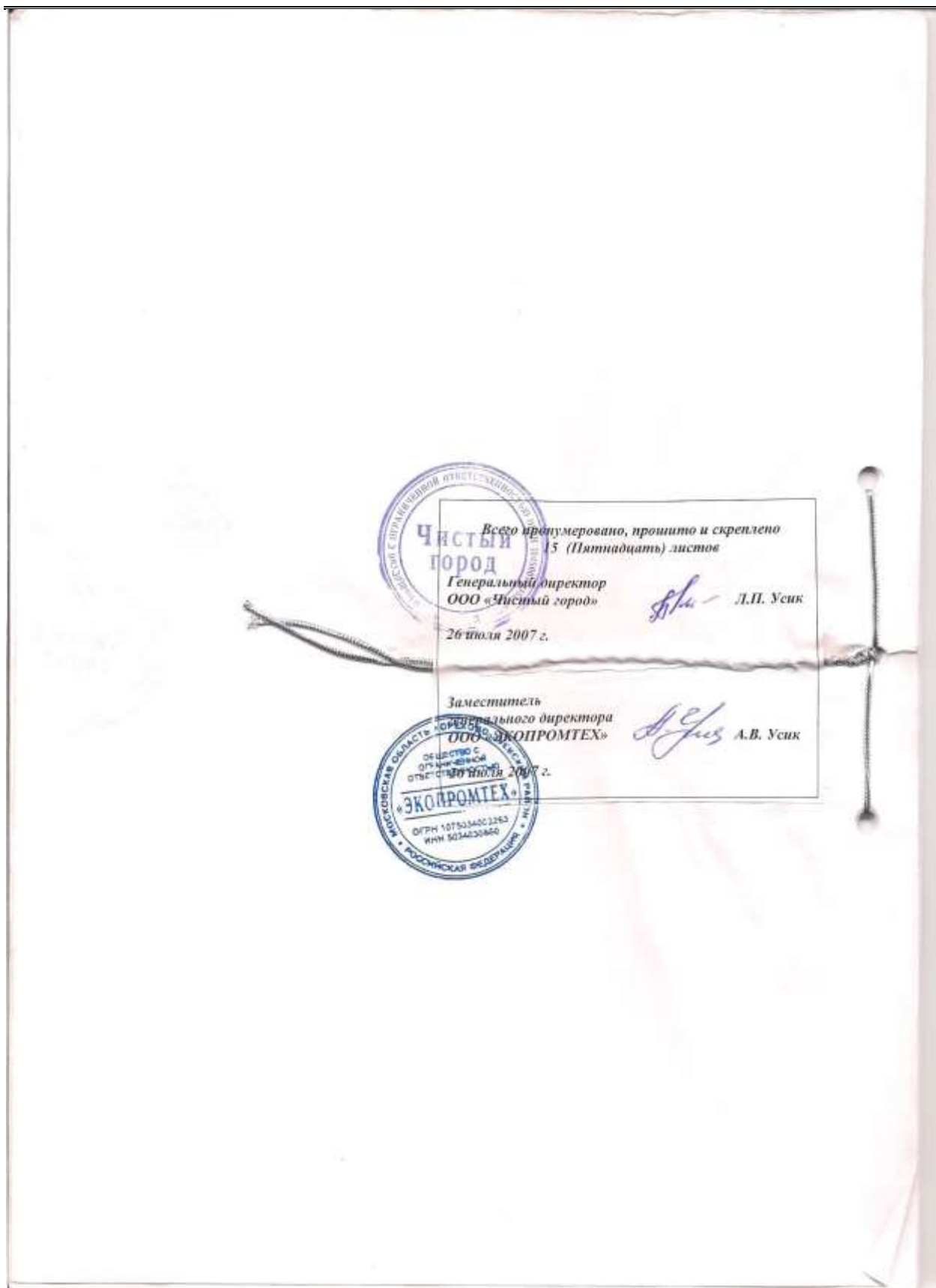
Управления федерального казначейства по Московской области, ИНН 7725131814,
 (Министерство имущественных отношений Московской области)
 Счет №40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,
 БИК банка: 044583001
 Код ОКАТО 46243837000
 КПП 504101001
 КБК 011 1 11 05011 01 0000 120

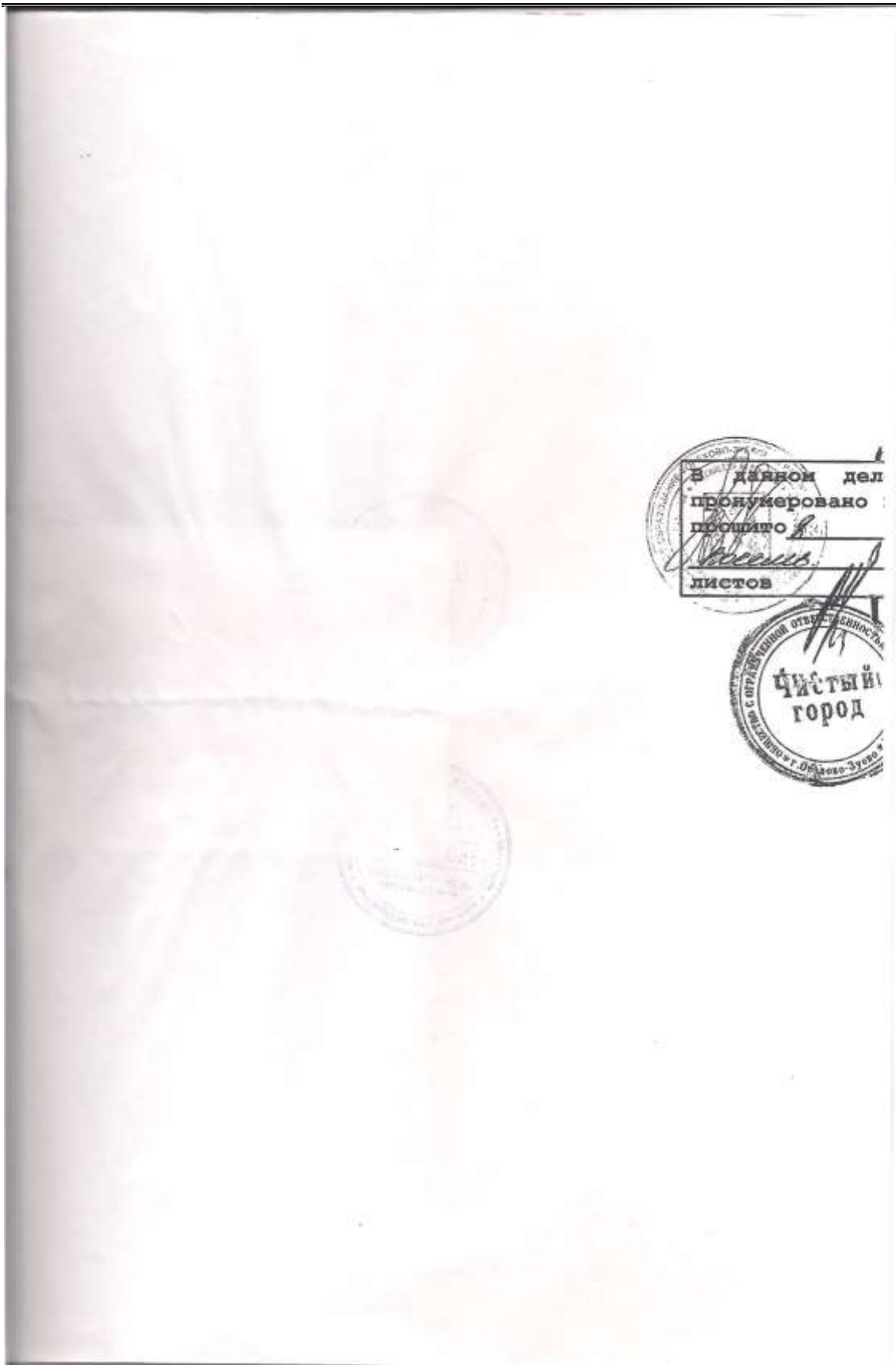
Арендодатель:
 Комитет по управлению имуществом,
 председатель
 и.т.



Волков А. В.

Исп. Костылева Г. А.
 22-31-67





В данном деле
пронумеровано
по листам
листов

Чистый
город

Страница 7 из 7

Почтовый адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 50/2.
Тел./факс: (495) 917-00-03
ИНН 5034019841
КПП 503401001
Р/с 40702810000090000867 в ДО «Отделение ПромОПЕРУ» ОАО «МинБ» г. Москва
К/с 30101810300000000600
БИК 0445256003

Генеральный директор
ООО «Чистый город»



Л.П. Усик

Новый Арендатор:

ООО «ЭКОПРОМТЕХ»
Юридический адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, поселок Пригородный.
Почтовый адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, поселок Пригородный.
Тел/факс:
ИНН 5034030860
КПП 503401001
Р/с 40702810700000014102
К/с 30101810000000000166
БИК 044585166 в Отделении № 2 Московского ГТУ Банка России

Заместитель генерального директора
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»



А.В. Усик

Соглашение

о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключенному 22 июня 2006 г.

Арендатор:
Генеральный директор ООО «Чистый город»

Новый Арендатор:
Заместитель генерального директора ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

Л.П. Усик

А.В. Усик

8.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение №1. Кадастровый план Земельного участка.
 - Приложение №2. Расчет арендной платы.
- Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель

Место нахождения:
142605, г.Орехово-Зуево Московской области, ул. Красноармейская, 11 "А",
тел. 22-12-96

Председатель Комитета
по управлению имуществом
М.П.

Арендатор

ООО «Чистый город»
Юридический адрес: 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна
Почтовый адрес 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.50/2
тел./факс (095) 917-00-03
ИНН 5034019841, КПП 503401001 р/с 40702810000090000867 в ДО «Отделение ПромОПЕ-
РУ» ОАО «Минв» г. Москва, к/с 30101033000000000000, БИК 0445256003

Генеральный директор

А. В. Волков

В. А. Усик



Подписано управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области
№ документа регистрационного округа <u>50</u>
№ документа государственной регистрации <u>доп аренда</u>
Дата регистрации <u>13.08.06</u>
№ документа регистрации <u>50-30-241023/2006-140</u>
Подписано <u>Л.И. Козловская</u>
(подпись) (Ф.И.О.)

СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка от 22 июня 2006г. №591

**г. Орехово-Зуево
Московской области**

13.09.2010г.

Учреждение «Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-Зуевского муниципального района», ИНН 5073060064, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025007458849, 28.10.2002г. инспекцией МНС России по Орехово-Зуевскому району Московской области, в лице председателя Волкова Алексея Владимировича, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Орехово-Зуевского муниципального района Московской области от 31.03.2009г. № 25/5, доверенности от 27.03.2009г., реестровый № 2338, удостоверенной Ивкиной Натальей Викторовной, нотариусом города Ликино-Дулево Орехово-Зуевского нотариального округа Московской области, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Экопромтех», ИНН 5034030860, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075034003263, в лице генерального директора Усик Любови Петровны, действующего на основании Устава, именуемое далее «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны»,

на основании постановления Главы Орехово-Зуевского района от 13.09.2010г. №1095 «Об изменении разрешенного использования земельного участка площадью 25000 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0010401:83, расположенного в Орехово-Зуевском районе, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный, кадастровой выписки о земельном участке от 21.07.2010г. №5024/207/10-1077, договора аренды от 22.06.2006г. №591, и письменного обращения ООО «Экопромтех», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в п.1 договора аренды от 22.06.2006г. №591 и читать его в следующей редакции:

«Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок), общей площадью 25000 кв.м. с кадастровым номером 50:24:0010401:83 из земель населенных пунктов, в границах, указанных в кадастровой выписке от 21.07.2010г. №5024/207/10-1077, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское, п. Пригородный, под «сортировку и перезагрузку твердых бытовых отходов».

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его регистрации в отделе Управления федеральной регистрационной службы по Московской области в Орехово-Зуевском районе.

3. Расходы, связанные с регистрацией настоящего соглашения возлагаются на «Арендатора».

4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и находящихся по одному у каждой из сторон и у регистрирующего органа.

5. Приложение.

Кадастровый паспорт о земельном участке - 2 листа.

6. Реквизиты сторон.

<p>Арендодатель Юридический адрес: 142670, г. Ликино-Дулево, ул. Калинина, д.14 Почтовый адрес: 142605, г. Орехово-Зуево Московской области, ул. Красноармейская, 11 "А", тел. 422-12-96</p>	<p>Арендатор Почтовый адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенский, п. Пригородный, д. 42А тел. 8-985-103-35-08</p>
---	---

Банковские реквизиты:

ИНН 5073060064
КПП 507301001
ОКПО 11737301
ОКАТО 46243513000
К/с 301018104000000000225
Р/с 40302810140310000015
в Сбербанке России ОАО
Москва
БИК 044525225

ИНН 5034030860
КПП 503401001
ОКПО 81626388
ОКАТО 46243837010
К/с 30101810800000000789
Р/с 40702810615000000491
в филиале ОАО «БИНБАНК» в Орехово-Зуево: Орехово-Зуево
БИК 044653789

7. Подписи сторон.

Председатель Комитета
по управлению имуществом
М.П.

А. В. Волков



Генеральный директор
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

Л. П. Телин



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации документа: 50

Проведено государственной регистрации: Договора купли-продажи

Дата регистрации: 10.10.2010

№ регистрации: 50-50-2010/011/2010-357

Регистратор: Морозова Л.А.

М.П. 10.10.2010

Генеральному директору ООО «Инвест Проект»
Г-ну Гурьеву А.Н.
107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Информационное письмо

В соответствии с условиями договора № НД-1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 сообщая о следующем.

Движимое имущество, а именно: позиции №№ 23, 24, 26, 27, 28 согласно приложению №2 к договору № НД -1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 к осмотру предоставлены не были по следующим причинам.

Позиции №№ 26, 27, 28 установлены на объекте недвижимости "Станция биологической очистки", который на момент осмотра был закрыт. Заказчиком подтверждается наличие данных позиций и их техническое состояние оценивается как удовлетворительное.

Позиции №№ 23, 24 относятся к минизаводу по переработке вторичной ПЭТФ-бутылок, на момент осмотра доступ к ним был невозможен. Заказчиком подтверждается наличие данных позиций и их техническое состояние оценивается как требуется капитальный ремонт (разукомплектованы).

Конкурсный управляющий
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

« 08 » мая 2015 г.



В.Ю.Станчак

Генеральному директору ООО «Инвест Проект»
г-ну Гурьеву А.Н.
107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Информационное письмо

В соответствии с условиями договора № НД-1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 сообщая о следующем.

Решением Арбитражного суда Московской области от 03.12.2013 по делу № А41-10430/12 должник – общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОМТЕХ» (ИНН 5034030860, ОГРН 1075034003263) (далее по тексту Должник) – признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим Должника утвержден Станчак Владислав Юзефович.

На момент открытия конкурсного производства Должником не осуществлялась финансово-хозяйственная деятельность.

В связи с чем, на земельном участке, арендованном Должником, скопились не переработанные твердые бытовые отходы (ТБО) приблизительная высота которых в среднем составляет 2 м, а площадь, покрытая ТБО, за исключением площади застройки, ориентировочно составляет 8000 кв. м.

Конкурсный управляющий
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

«08» мая 2015 г.



В.Ю.Станчак

Генеральному директору ООО «Инвест Проект»
г-ну Гурьеву А.Н.
107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр.

Информационное письмо

В соответствии с условиями договора № НД-1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 сообщая о следующем.

Определением Арбитражного суда Московской области от 29.09.2014 по делу № А41-10430/12 установлено следующее (с. 3, абзац 3-4).

Решением Арбитражного суда Московской области от 03.12.2013 по делу №А41-10430/12 обязало руководителя передать конкурсному управляющему Станчак В.Ю. бухгалтерскую и иную документацию должника, а также печати, штампы, материальные и иные ценности. Был выдан исполнительный лист серии, который до настоящего момента не исполнен в полном объеме.

В связи с тем, что Орехово-Зуевским РОСП УФССП по Московской области так и не было завершено исполнительное производство № 38436/14/29/50 от 29.05.2014, возбужденное в отношении Должника, в лице бывшего генерального директора Усик Любови Петровны, Заказчиком не были переданы документы содержащие техническую и юридическую информацию по объектам движимого и недвижимого имущества, в виду их отсутствия у конкурсного управляющего Станчака В.Ю., за исключением:

- выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 24.10.2014 г. № 01/002/2014-20445;
- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50516000-04 от 12.03.2009;
- соглашения от 26.07.2007 о передаче прав и обязанностей по Договору № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22.06.2006;
- договор № 591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 22.06.2006;
- кадастрового плана земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 07.06.2006 № 24.1/06-2990;
- соглашения от 13.09.2010 к договору аренды земельного участка № 591 от 22.06.2006;
- кадастрового плана земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 21.07.2010 № 5024/207/10-1077.

Конкурсный управляющий
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

«08» мая 2015 г.



В.Ю.Станчак

Генеральному директору ООО «Инвест Проект»
г-ну Гурьеву А.Н.
107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1

Информационное письмо

В соответствии с условиями договора № ИД-1504247 на проведение оценки имущества от 08.05.2015 сообщая о следующем.

В связи с необходимостью уточнения технического состояния движимого имущества, а именно: позиции №№ 8, 10 согласно прилагаемой справки, направляю в Ваш адрес указанную справку.

Приложение: справка на 3-х листах.

Конкурсный управляющий
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»

« 08 » мая 2015 г.



В.Ю.Станчак

Справка.

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность	Техническое состояние	Обременения	Текущее использование	Уровень готовности для использования	Данные о капитальном ремонте	Адрес нахождения
1	Миниавтомобиль по переработке вторичной ПЭТФ-бутылки	разуконплектован	требуется капитальный ремонт (разуконплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	Ислюховская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
2	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
3	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
4	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
5	Блок-контейнер	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
6	Вышка тура	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	
7	Сепаратор динамический СД-4 с дистанционным регулированием	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	
8	Конвейер КП 3650.00 подающий цепной с дистанц.	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
9	Конвейер КП 4020 спиральный ленточный	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	

Номер по порядку	Наименование объектов основных средств	Комплектность	Техническое состояние	Обременения	Текущее использование	Уровень готовности для использования	Данные о капитальном ремонте	Адрес нахождения
10	Конвейер КП 4220.00 подающий с дистанц.	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	подключен к сети, не используется	н/д	Ислюховская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный, д. 42 А
11	Конвейер реверсивный цепной КР 600.00 с дистанц.	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
12	Пресс Saphir 350 AT	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	подключен к сети, не используется	н/д	
13	Комплект оборудования для переработки полимерных материалов	разуконплектован	требуется капитальный ремонт (разуконплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
14	Устройство для взвешивания в/м ТВА 30000	разуконплектован	требуется капитальный ремонт (разуконплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
15	Плита электрическая ПЭМ-2-03	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
16	Станция оборудования согласно тех. схеме	разуконплектован	требуется капитальный ремонт (разуконплектован)	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
17	Станция оборудования согласно тех. схеме	разуконплектован	требуется капитальный ремонт (разуконплектован) <small>объект Заводская не определен</small>	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
18	Котел газовый напольный чугунный	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	-	н/д	
19	Насос для обслуживания с поплавковыми датчиками	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное (по данным Заводская) <small>объект Заводская не определен</small>	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	

Номер по порядку	Наименования объектов основных средств	Комплектность	Техническое состояние	Обременения	Текущее использование	Уровень готовности для использования	Данные о капитальном ремонте	Адрес нахождения
20	Насос подачи стока с элементами управления	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	
21	Погружной аэратор	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	н/д	н/д	
22	Система дистанционного управления САУ-МСС/02	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
23	Транспортер ленточный ТЛ 2310.00 с дистанционным электр. приводом	полный комплект стандартного оборудования	требуется капитальный ремонт	не зарегистрированы	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	н/д	
24	Распределительные устр-во высокого напряж. РУВН-10	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	
25	Распределительные устр-во высокого напряж. РУВН-10	полный комплект стандартного оборудования	удовлетворительное	не зарегистрированы	не используется	не законсервировано, не используется	н/д	

Конкурсный управляющий
ООО «ЭКОПРОМТЕХ»



В.Ю.Станчак