

## **ООО «ЦЕНТРАЛЬНОЕ БЮРО ОЦЕНКИ»**

Юр. адрес: 143000, Московская обл., г. Одинцово, Можайское ш., д. 71  
Факт. адрес: 125047, г. Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., д. 7  
Телефон (499) 251-51-88, Факс (499) 251-51-88  
Действительный член некоммерческого партнерства  
«Сообщество оценочных компаний «СМАО», рег. № 812.  
Действительный член некоммерческого партнерства  
«Сообщество оценщиков-специалистов «СМАОс», рег. № 2064, 2572.

### **О Т Ч Е Т № 08/15-51К**

**ОБ ОЦЕНКЕ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ОТНОШЕНИИ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:**

**Производственное здание, расположенное по адресу: Московская обл.,  
Солнечногорский р-н, д. Ложки Пешковского с/о, Центральная ул., д. 11  
общей площадью 850,5 м<sup>2</sup>**

### **ЗАКАЗЧИК**

**Конкурсный управляющий ЗАО «Королевская вода»  
Поляков Александр Васильевич**

**Исполнитель:**

**ООО «Центральное бюро оценки»**

**МОСКВА  
2015 г.**

**ООО «Центральное бюро оценки»**

125047, г. Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., д.7

Тел. (499) 251-51-88

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О рыночной стоимости объекта недвижимости**

**ЗАКАЗЧИК:** Конкурсный управляющий ЗАО «Королевская вода» Поляков Александр Васильевич

**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:** ООО «Центральное бюро оценки»

**АДРЕС ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ:** 125047, г. Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., д.7

**ОЦЕНЩИКИ:** Волконская Надежда Геннадьевна

**ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ:**  
Действительный член некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО»», рег. № 812 (юридическое лицо).

Действительный член некоммерческого партнерства «Сообщество оценщиков-специалистов «СМАОс»», Свидетельство № 2064 от 11.03.2008г.

**СТРАХОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

Страховой полис № ОК10-15000095/1 от 24.02.2015 г., страховщик – ОАО СК «Альянс», срок действия с 01.03.15г. до 29.02.2016 г.

Страховой полис № ОК10-140561835/1/WV-D22 от 02.09.2014 г., страховщик – ОАО СК «Альянс», срок действия с 08.09.14г. до 07.09.2015 г.

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** Договор №08/15-51К от 10.08.2015 г.

**ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений

**НОМЕР ОТЧЕТА:** 08/15-51К

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 14 августа 2015 г.

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки – 08 августа 2013 г.

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** производственное здание, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Ложки Пешковского с/о, Центральная ул., д. 11, общей площадью 850,5 м<sup>2</sup>

**ОБОСНОВАННАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства ... (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.).

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ:**

*На основании полученных результатов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки, округленно составляет:*

*621 000 (Шестьсот двадцать одна тысяча) рублей.*

*Примечание:* Полный отчет по оценке объекта прилагается.

**ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ:**

Оценка выполнена в соответствии с законом Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; другими нормативными актами (см. Отчет)

**ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ:**

1. Настоящее заключение действительно лишь для цели и на дату проведения оценки, указанные выше.
2. Оценщик не несет ответственности за недостоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком

Генеральный директор  
ООО «Центральное бюро оценки»



Волконская Н.Г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
<b>2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
<b>7. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В РФ. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.</b> .....	<b>25</b>
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>39</b>
<b>ЛИТЕРАТУРА</b> .....	<b>51</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ, ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКОВ</b> .....	<b>52</b>



**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.****ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

<b>Дата составления отчета:</b>	14 августа 2015 г.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	08/15-51К
<b>Дата определения стоимости</b>	08 августа 2013 г.
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор № 08/15-51К от 10 августа 2015 года
<b>Объект оценки</b>	Производственное здание, общей площадью 850,5 м2
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Собственность
<b>Основание для возникновения права</b>	Данные не предоставлены
<b>Собственник</b>	ЗАО «Королевская вода» (со слов Заказчика)
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Московская область, Солнечногорский район, д. Ложки Пешковского с/о, Центральная ул., д. 11
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки будут использованы для управленческих решений
<b>Сведения об обременениях и ограничениях</b>	Не зарегистрировано

**СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Заказчик</b>	Конкурсный управляющий Поляков Александр Васильевич
<b>Реквизиты</b>	Адрес для корреспонденции: 143986, Московская область, г. Железнодорожный, ул.Калинина, д. 11, кв. 58 ИНН 503011140810, Член некоммерческого партнерства «Объединение арбитражных управляющих «Возрождение» Номер в реестре арбитражных управляющих - 72

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Оценочная компания</b>	ООО «Центральное бюро оценки»
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственность «Центральное бюро оценки»
<b>Юридический адрес оценщика:</b>	143000, Московская обл., г.Одинцово, Можайское ш., д. 71
<b>Реквизиты</b>	ИНН 5032128570, КПП 503201001 р/с 40702810102051001956 в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва, к/с 30101810100000000787 БИК 044525787 ОГРН 1055006317134 от 20.04.2005 г.
<b>Членство в профессиональных общественных организациях</b>	Действительный член некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО», рег. № 812
<b>Страхование ответственности:</b>	Страховой полис № ОК10-15000095/1 от 24.02.2015 г., страховщик – ОАО СК «Альянс», срок действия с 01.03.15г. до 29.02.2016 г.

<b>Оценщики:</b>	
<b>Ф.И.О:</b>	Волконская Надежда Геннадьевна
<b>Стаж работы в области оценочной деятельности:</b>	Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет
<b>Членство в СРО:</b>	Действительный член некоммерческого партнерства «Сообщество оценщиков-специалистов «СМАОс», Свидетельство № 2064 от 11.03.2008г
<b>Страхование ответственности:</b>	Страховой полис № ОК10-140561835/1/WV-D22 от 02.09.2014 г., страховщик – ОАО СК «Альянс», срок действия с 08.09.14г. до 07.09.2015 г.
<b>Данные об образовании:</b>	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ИП №438043 от 2002 г. Свидетельство о повышении квалификации №2352 от 2005 г. «Государственный университет по землеустройству». Свидетельство о повышении квалификации №14279 от 2009 г. «Государственный университет по землеустройству».

**2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.**

<b>Адрес объекта:</b>	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Ложки Пешковского с/о, Центральная ул., д. 11
<b>Объект оценки:</b>	Производственное здание, общей площадью 850,5 кв.м
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности на объект оценки
<b>Собственник</b>	ЗАО «Королевская вода» (со слов Заказчика)
<b>Цель и задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость объекта оценки
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности на объект оценки
<b>Дата определения стоимости</b>	08 августа 2013 г.
<b>Период проведения оценки</b>	10 августа-15 августа 2015 г.

В процессе работы по настоящему Отчету была установлена рыночная стоимость производственного здания.

Основанием для проведения оценки является Договор № 08/15-51К от 10.08.2015 г.

В процессе проведения оценки использовался только затратный подход, сравнительный и доходный подходы не применялись. Применяемому подходу был дан вес 100%. Обоснование применения подходов приведены в соответствующем разделе.

Результаты проведения работ представлены в таблице:

<b>Подход</b>	<b>Рыночная стоимость, определенная в рамках подходов, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент подходов</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.</b>
<i>Затратный</i>	621 000	1,0	621 000
<i>Сравнительный</i>	Не применялся	0,00	
<i>Доходный</i>	Не применялся	0,00	

В результате проведенных исследований итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату определения стоимости, составила (округленно) с учетом НДС:

**621 000 (Шестьсот двадцать одна тысяча) рублей.**

Методика расчетов и заключений, источники информации, характеристики объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.



### 3. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной арендной ставки за объект. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта).

Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости и рыночной арендной ставки объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), в соответствии с требованиями стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденные приказами Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.07.2007г. ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО № 7 утвержден 25.09.2014 №611, а также требованиями настоящего Технического задания в части, не противоречащей вышеназванным документам;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор  
ООО «Центральное бюро оценки»



Волконская Н.Г.

*Копия Страхового полиса прилагается.*



#### 4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В процессе оценки, ввиду отсутствия какой либо информации и учитывая цель и задачи оценки, не проводился анализ стоимости земельного участка под оцениваемым объектом.
11. На оцениваемый объект обременения не зарегистрированы.

## 5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

**МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА ОЦЕНКИ:** Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки (утвержденные приказами Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.05.2015г. ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО № 7 утвержден 25.09.2014 №611).

### Используемые термины и определения

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ определяет рыночную стоимость, как «наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства», то есть когда:

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

Виды стоимости определенные Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО №2):

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.



Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Наилучшее использование

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

В дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Подходы к оценке

Существует три подхода к оценке:



**Затратный подход** - сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

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

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

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

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

**Износ (в оценочной деятельности)** — относительная потеря стоимости в процессе эксплуатации из-за физического и морального износа.

**Заказчики (потребители услуг)** — Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

**Оценщик (исполнитель услуг)** — субъект оценочной деятельности; физическое лицо являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями закона об оценочной деятельности.

**Услуга по оценке** — комплекс работ, выполняемых оценщиком (исполнителем услуг) по удовлетворению потребности заказчика в знании рыночной или иной стоимости в отношении объекта оценки.

**Отчет об оценке** — документ, содержащий обоснованное и доказательное изложение результатов оценки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## Определение применяемого вида стоимости

В данном отчете оценке подлежит *рыночная стоимость* права собственности в отношении объекта недвижимости. При оценке количественной величины рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался нижеуказанными определениями:

**Рыночная стоимость<sup>1</sup>** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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

---

### Примечание:

1. статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Согласно ст. 209, ГК РФ (часть I) раскрывающей содержание права собственности *«собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом»*.

Право владения - правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом (вещью), создающее для ее обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

Право пользования - правомочие собственника, заключающееся в праве производительно или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения;

Право распоряжения - правомочие собственника определять судьбу имущества (вещи), осуществляемое путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены, дарения и т.д.).

Таким образом, с юридической точки зрения *рыночная стоимость права собственности* представляет собой стоимость полного пакета прав в отношении оцениваемого имущества, в данном случае - оцениваемого объекта недвижимости.



## Последовательность и описание процесса оценки

В соответствии с п. 16-18 раздела IV Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заклучение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку:
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На данном этапе производятся:

- изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации связанной с объектом оценки;
- визуальный осмотр оцениваемого объекта и территории прилегающей к объекту;
- осмотр района расположения объекта оценки, сбор и обработка;
- изучение правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- изучение данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- анализ информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе производится сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информации по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также проводится сбор и анализ информации, касающейся рыночных сделок с коммерческой недвижимостью и другой специальной информации необходимой для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществляется путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) и на его основе были применены три стандартных подхода к оценке стоимости оцениваемого объекта (затратный, сравнительный и доходный). В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления;

- согласование (обобщение) результатов, применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке и с точки зрения цели, для которой определяется указанный вид стоимости, выводится заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке и передача его Заказчику.



**Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

*Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:*

- Извлечение из технического паспорта 5 л.

**Примечание:** Копии перечисленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

*При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (с использованием информационно-правовой системы «Консультант Плюс»):*

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

*При составлении отчета использованы:*

- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

*Источниками рыночной информации:*

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY», аналитические материалы: международной консалтинговой компании Colliers International, консалтинговой компании RRG, международной консалтинговой компании Knight Frank, Холдинга GVA Sawyer и др.
- Результаты исследований Аналитического консалтингового центра компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»;
- Сборники оценщика «Складские здания и сооружения» укрупненные показатели стоимости строительства. Бюллетени «Индексы цен в строительстве» выпуск 77, 88.
- Интернет сайты предложений сделок с недвижимостью: <http://realty.dmir.ru>, <http://www.mega-realty.ru>, <http://fortexgroup.ru> и др.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в разделе «Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта».

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Согласно задания на оценку, объектом оценки является производственно-офисное нежилое здание общей площадью 850,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/п, д.Ложки, ул. Центральная д.11.

В соответствии с данными осмотра на 1 этаже здания расположены помещения производственно-складского назначения, а на втором этаже находятся помещения офисно-бытового назначения.

По результатам осмотра, оцениваемое здание является неотделимой частью производственного комплекса по производству бутилированной питьевой воды. Все строения комплекса, включая оцениваемое строение расположено под одной общей крышей.

Качественные и количественные характеристики объекта оценки представлены в Таблице №1

**Таблица № 1. Качественные и количественные характеристики объекта незавершенного строительства**

<b>Общие данные:</b>	
<b>Адрес</b>	<i>Московская обл., Солнечногорский район, Пешковское с/п, д. Ложки, ул. Центральная д.11</i>
<b>Здание:</b>	
<b>Общая характеристика</b>	<i>Нежилое здание Класс конструктивных систем зданий – КС-1.</i>
<b>Кадастровый номер/инвентарный номер Инвентаризационная стоимость, (руб.) Балансовая стоимость, (руб.) Кадастровая стоимость, (руб.)</b>	<i>50:09:0020603:435 27 726 по состоянию на 2002год; Данные не предоставлены 750 000 по состоянию на 13.08.2015 г (Согласно данным кадастровой карты Управления Росреестра по Москве)</i>
<b>Площадь здания</b> <b>общая, м2</b>	<i>850,5</i>
<b>Общий объем здания, м3</b>	<i>3334</i>
<b>Количество этажей</b>	<i>2</i>
<b>Возраст здания</b>	<i>Данные не представлены (со слов Заказчика 1997 год постройки)</i>
<b>Наружные стены</b>	<i>Керамзитобетонные панели</i>
<b>Фундаменты</b>	<i>Ленточный</i>
<b>Междуэтажные перекрытия</b>	<i>Ж/б</i>
<b>Лестничные пролеты</b>	<i>ж/б</i>
<b>Крыша</b>	<i>металлическая</i>
<b>Окна</b>	<i>Деревянные, пластиковые</i>
<b>Наружные двери</b>	<i>металлические</i>
<b>Внутренние инженерные коммуникации</b>	<i>Электричество, водопровод, газ.</i>
<b>Состояние здания по наружному виду</b>	<i>На момент осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии, наружная отделка здания – металлический сайдинг</i>
<b>Благоустройство придомового участка</b>	<i>Территория по периметру комплекса заасфальтированы, территория огорожена, под охраной. Подход/подъезд к объекту удобный со стороны трассы.</i>

**Примечание:** при описании здания и его помещений использованы результаты нашего личного осмотра выписки из технического паспорта



**ФРАГМЕНТЫ ФАСАДА ЗДАНИЯ.**

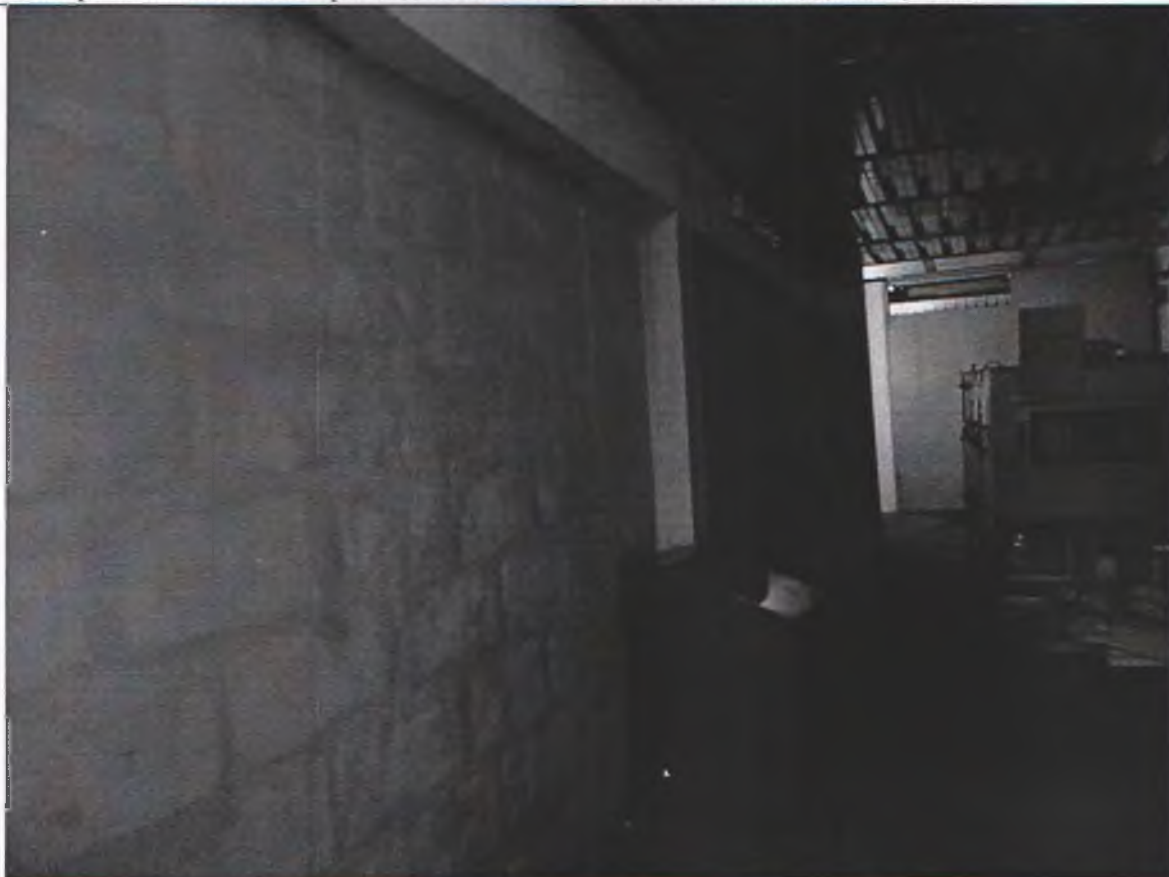






**ФРАГМЕНТЫ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ.**





















### 6.1 Анализ местоположения объектов.

Оцениваемый объект нежилой недвижимости расположен в г. Солнечногорском районе Московской области. Застройка – жилая, промышленная зона. Удобные подъездные пути. Удаленность от жилых районов обеспечивает круглосуточную бесперебойную работу объекта.

Ниже приведена схема расположения оцениваемого объекта недвижимости.

В целом местоположение объекта для существующего характера использования можно характеризовать как хорошее.

#### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.



#### Характеристика Солнечногорского района Московской области

Солнечногорский район – муниципальное образование, расположенное на северо-западе Московской области. На территории района располагается Зеленоградский административный округ города Москвы. Солнечногорский район граничит с Клинским, Красногорским, Истринским и Дмитровским районами Подмосковья, а также с городским округом Химки.

Город Солнечногорск является административным центром района, на территории которого проживает более 123 000 человек. Общая площадь Солнечногорского района составляет 113 500 гектар. В его состав входят 11 муниципальных образований: 5 городских (Солнечногорск, Андреевка, Менделеево, Поварово, Ржавки) и 6 сельских (Кривцовское, Кутузовское, Лунёвское, Пешковское, Смирновское, Соколовское) поселений.

Солнечногорский район – один из самых динамично развивающихся регионов Московской области. Благодаря промышленному сектору темпы роста экономики района увеличиваются с каждым годом. Развитию также способствуют иностранные инвестиции.

У работников, занятых в сфере производства, – стабильно высокий уровень среднемесячной заработной платы. В городах Солнечногорского района возводятся новые жилые дома и социальные объекты. Качество жизни солнечногорцев постепенно улучшается, что благоприятно сказывается на демографических показателях региона.

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ в РФ. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.

- В течение 2013 г. прирост качественных складских площадей в московском регионе составил порядка 10%: было введено в эксплуатацию около 762 тыс. м<sup>2</sup>, общий объем предложения составил 7,93 млн м<sup>2</sup>.
- Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости России достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было арендовано и куплено почти 1,8 млн м<sup>2</sup>. Около 72% пришлось на московский регион (1,3 млн м<sup>2</sup>).
- Доля вакантных площадей в классе А составила по итогам 2013 г. примерно 1,9%. Стоит отметить, что она не превышает 2% в течение последних 2,5 лет.
- Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 135–140 \$/м<sup>2</sup>/год. Рост курса доллара по отношению к рублю может привести к сокращению арендных ставок, номинированных в долларах, до 130–135 \$/м<sup>2</sup>/год.

### Предложение

В 2013 г. объем нового предложения качественных складских площадей московского региона составил около 762 тыс. м<sup>2</sup>, а общий объем предложения достиг 7,93 млн м<sup>2</sup>. В течение 2013 г. введено на 15% больше складских площадей, чем в 2012 г.

Основной грузопоток в московский регион идет через Симферопольское шоссе и трассу «Москва-Дон» на юге Московской области и Ленинградское шоссе на севере.

Основные показатели. Динамика			
Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	7 933		▲
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	5 982 +14%*	1 951 +1,5%*	▲
Объем ввода в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	762		▲
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	734	28	▲
Объем поглощения в 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	1 280		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	1,9	2,5	►
Заявляемые арендные ставки**, \$/ м <sup>2</sup> /год	135–145	115–120	►
Операционные расходы, \$/ м <sup>2</sup> /год	35–45	25–40	►
Ставка капитализации, %	11,0–11,5	11,0–12,0	►

\* Изменение по сравнению с показателями конца 2012 г.  
 \*\* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
 Источник: Knight Frank Research, 2014

При этом основной объем предложения всегда был сосредоточен на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях.

Там располагается в 2 раза больше площадей, чем на севере (север, северо-запад и северо-восток) области. При этом в настоящее время именно в северной части Подмосковья ведется активное строительство качественных объектов, и на 2014 г. к вводу заявлено порядка 930 тыс. м<sup>2</sup> – больше половины от общего объема предполагаемого годового ввода. Но даже несмотря на это, по результатам 2014 г. географическая концентрация площадей все равно останется прежней.

Географическое распределение общего объема предложения складских площадей (по состоянию на IV квартал 2013 г.).



Источник: Knight Frank Research, 2014

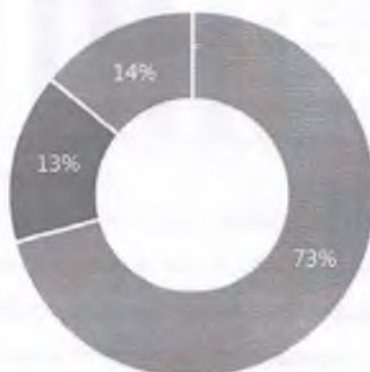
### Спрос

Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости московского региона достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было арендовано и куплено почти 1,3 млн м<sup>2</sup>. Общий объем сделок по России составил порядка 1,8 млн м<sup>2</sup>, при этом объем поглощения складских площадей в Санкт-Петербурге составил около 13% от общего объема сделок на российском рынке, а на другие региональные города страны пришлось около 14%.

Почти 36% совершенных в московском регионе сделок – это сделки с блоками площадью порядка 40 тыс. м<sup>2</sup> и больше. Средний размер сделки в московском регионе вырос до 15 тыс. м<sup>2</sup> против 11 тыс. м<sup>2</sup> в 2011 г. и 13 тыс. м<sup>2</sup> в 2012 г.



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



- Московский регион
- Санкт-Петербург и Ленинградская область
- Другие региональные города

Источник: Knight Frank Research, 2014

Объем сделок по покупке качественных площадей конечными пользователями почти в 1,8 раз больше, чем в предыдущем году, и составляет почти 500 тыс. м<sup>2</sup> по всей России (около 350 тыс. м<sup>2</sup> из них – в московском регионе). Стоит отметить, что такое увеличение произошло за счет большого размера сделок, а их количество при этом практически не изменилось по сравнению с 2012 г.

Активность в части аренды и приобретения складских площадей в основном демонстрировали крупные торговые компании (операторы online и offline торговли, дистрибьюторы), в меньшей степени – производители. Пользователи складов становятся более избирательными: у большинства арендаторов есть строгий набор предъявляемых требований, удовлетворение которых позволяет им лучше оперировать на складе и снижать собственные издержки. С большей тщательностью арендаторы подходят к составлению договоров. Формат build-to-suit остается востребованным теперь не столько по причине дефицита спекулятивного предложения, сколько ввиду удобства для пользователя. Доля таких сделок в 2013 г. составила более 20%.

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2014

На протяжении последних 2-х лет доля вакантных складских площадей в московском регионе не поднималась выше 2%. Сейчас рынок находится в сбалансированном состоянии: арендаторы и покупатели имеют возможность выбора складов в высокой стадии готовности, однако он все еще довольно ограничен, и собственники пока не идут на значительные уступки по ставкам аренды и ценам покупки.

Важным событием на рынке качественной складской недвижимости России в 2013 г. стало увеличение активности в региональных городах. Наиболее привлекательные среди них – Екатеринбург, Новосибирск, а также Краснодар и Ростов-на-Дону. На эти четыре города в текущем году пришлось порядка 76% всего объема поглощения в региональных городах (без учета московского региона и Ленинградской области). Значительно выросло количество запросов на складские комплексы в Самаре, однако складской рынок города характеризуется низкой долей вакантных площадей, и на данный момент ведется активное строительство только одного объекта класса А. Важно отметить начало развития рынка качественной складской недвижимости в дальневосточном регионе страны. Так, в 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано около 50 тыс. м<sup>2</sup> в логпарке «М60». При этом наличие спроса на современные складские комплексы регионе позволяет ожидать заполнения проектов арендаторами еще на этапе строительства.

Сохраняется интерес российских владельцев крупнейшего частного капитала к инвестициям в складскую недвижимость. Объем инвестиций за прошедший год вырос почти в два раза – до уровня \$1,2 млрд. Рекордно высокие объемы поглощения, дефицит готовых к въезду объектов, повышение качества строительства, а также стабильный рост ставок аренды делают складские объекты все более привлекательным инвестиционным продуктом. В 2013 г. было осуществлено несколько крупных инвестиционных транзакций: приобретение группой «БИН» складского объекта в Томилино и портфеля компании MLP, покупка завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», покупка компанией «Аквон» здания в складском комплексе «ПНК-Внуково», а также приобретение компанией RB Invest здания в складском комплексе «ПНК-Чехов – все это почти 15% от общего объема инвестиционных сделок в сегменте коммерческой недвижимости.

#### Коммерческие условия

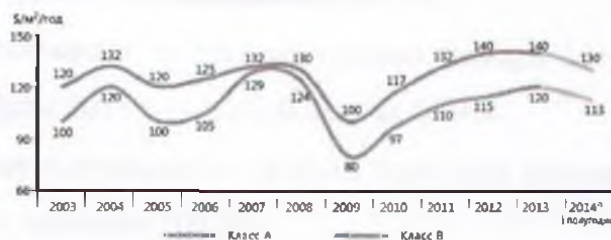
Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 135–140 \$/м<sup>2</sup>/год. При росте курса доллара по отношению к рублю мы, вероятнее всего, увидим сокращение



номинированных в долларах арендных ставок до уровня 130–135 \$/м<sup>2</sup>/год. При этом стоит отметить, что увеличивается количество договоров аренды, где ставка номинируется в рублях.

Стала заметнее дифференциация ставок в зависимости от местоположения объекта: в начале года мы наблюдали значительный рост ставок на склады в непосредственной близости от МКАД. Кроме того, в зависимости от направления ставки могут отличаться на 10–15%: транспортная ситуация на восточных трассах сложнее, чем на севере и юге. Однако строительство новых трасс и расширение существующих уже сейчас оказывают определенное влияние, и многие направления становятся более востребованными с улучшением транспортной ситуации (как например, Новорязанское направление).

За 2013 г. арендные ставки практически не изменились; в 2014 г. мы ожидаем связанной с динамикой курса валют коррекции в сторону понижения ставок в долларовом эквиваленте



Источник: Knight Frank Research, 2014

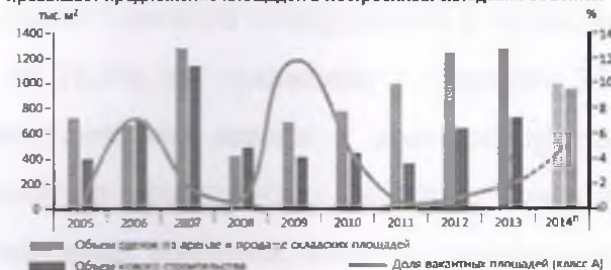
Цена продажи сохраняется на прежнем уровне: для объектов класса А средняя цена предложения варьируется в пределах от \$1200 до \$1400 за м<sup>2</sup>, для класса В – от \$900 до \$1300 за м<sup>2</sup> (без НДС).

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

### Прогноз

В следующем году мы ожидаем сокращения спроса до уровня 900 тыс. м<sup>2</sup>. При этом объем ввода в эксплуатацию будет находиться на рекордно высоких отметках: на 2014 г. заявлено к строительству около 1,7 млн м<sup>2</sup> качественных складских площадей, из которых, по нашим оценкам, будут построены и введены в эксплуатацию около 1 млн м<sup>2</sup>. Однако, вероятнее всего, доля вакантных площадей составит не более 5% к концу 2014 г.: примерно пятая часть запланированных объектов уже арендована или приобретена в собственность конечными пользователями.

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



Источник: Knight Frank Research, 2014

Вместе с тем возможно появление отдельных географических зон, где ситуация может отличаться от средней по рынку. Так, например, в северном направлении, где будет введено в эксплуатацию порядка 45% от всех строящихся складских помещений, возможен большой уровень вакантных площадей.

Источник информации: <http://www.skladno.ru> стр. 92



## 7.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2013 ГОДУ

Официальная статистика

Валовой внутренний продукт вырос за 2013 г. на 1,3%.

Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2014 г. по сравнению с январём 2013 г. составил 99,1%.

Объём промышленного производства (январь 2014 г. к январю 2013 г.) — уменьшение на 0,2%, по сравнению с декабрём 2013 г. — понижение на 18,8%.

Производство продукции сельского хозяйства выросло (январь 2014 г. к январю 2013 г.) на 0,8%, по сравнению с декабрём 2013 г. — снизилось на 40,9%.

Индекс производства по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» в январе 2014 г. по сравнению с январём 2013 г. составил 100,9%.

Производство по основным видам обрабатывающих производств в январе 2014 г. по сравнению с январём 2013 г. составило 100%, по сравнению с декабрём 2013 г. — понизилось на 30%.

Производство машин и оборудования (январь 2014 г. к январю 2013 г.) уменьшилось на 13,3%, по сравнению с декабрём 2013 г. — понижение на 55%. Значительный спад произошёл в производстве отдельных видов машин и оборудования: производство механического оборудования (январь 2014 г. к январю 2013 г.) — снижение на 8%, по сравнению с декабрём 2013 г. — уменьшение на 55,1%; понижение производства прочего оборудования общего назначения соответственно на 17,0% (за соответствующий период — на 48,1%); производство машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства — на 16,3% (на 33,1%); производство станков — на 25,6% (на 68,7%); производство прочих машин и оборудования специального назначения — на 14,8% (на 54,9%).

Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (январь 2014 г. к январю 2013 г.) понизилось на 12,5%, по сравнению с декабрём 2013 г. — уменьшение на 59,4%. Сократилось производство офисного оборудования и вычислительной техники (январь 2014 г. к январю 2013 г.) на 18,5%, по сравнению с декабрём 2013 г. — спад на 57,7%; понижение производства электрических машин и электрооборудования соответственно на 16,3% (на 44,5%); производства медицинских изделий, средств измерений, контроля, управления и испытаний; оптических приборов, фото- и кинооборудования; часов — на 16,4% (на 68,3%); счётчиков производства и потребления электроэнергии, тыс. шт. — на 33,2% (на 23%).

Произошло увеличение (январь 2014 г. к январю 2013 г.) производства транспортных средств и оборудования на 3,8%, по сравнению с декабрём 2013 г. — снижение на 54,6%. Сократилось