



ОТЧЕТ № 1580/16

об оценке рыночной (справедливой)
стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

г. Москва 2016 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 1580/16 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением № 4 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1580/16, составленного «25» ноября 2016 г. на 104 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	1037843036285 от 08.02.2003 г.
ИНН	7825443207
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от «13» января 2016 года. Страховщик «ООО СК «ВТБ-Страхование». Период действия с «24» января 2016 г. по «23» января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
<i>Оценщик (исполнитель)</i>	
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «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. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010 г. Стаж работы – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис

	503
Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42 • Пристройки назначение нежилое, 2 - этажный, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396 • Земельный участок, общей площадью 21 791 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3; кадастровый номер: 50:55:0020128:23.
Адрес (местонахождение)	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 4 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	«25» ноября 2016 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1580/16(в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался
Используемые стандарты оценки	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7); 6. МСФО (IFRS) 13; Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). 	

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода, %	Взвешенная стоимость, руб.
Доходный	365 052 786	50%	182 526 393
Сравнительный	411 789 619	50%	205 894 810
Затратный	Не применялся	-	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.			388 421 203

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42	281 670 755,40	42 966 725,40	238 704 030
Пристройки назначение нежилое, 2 - этажный, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396	109 734 336,0	16 739 136,00	92 995 200
Земельный участок, общей площадью 21 791 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3; кадастровый номер: 50:55:0020128:23	56 721 973,0	-	56 721 973
Итого:	448 127 064,40	59 705 861,40	388 421 203

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



 М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.8. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
1.9 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	14
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ.....	15
2.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.4. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ.....	20
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	23
ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	23
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	28
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	30
3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ) С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	42
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	46
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	46
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
6.1. МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	49
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
6.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	56
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	62
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	63
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	71
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	72
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	74
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	74
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	76
10. Заявление о соответствии	77
Список использованных данных для оценки	78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****Общая информация****Таблица 1.1.**

Порядковый номер Отчета	№ 1580/16
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 4 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра имущества	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Дата составления отчета	«25» ноября 2016 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.2.**

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42 • Пристройки назначение нежилое, 2 - этажный, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396 • Земельный участок, общей площадью 21 791 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3; кадастровый номер: 50:55:0020128:23.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных прав – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	По назначению (в качестве производственно-складских площадей)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода, %	Взвешенная стоимость, руб.
Доходный	365 052 786	50%	182 526 393
Сравнительный	411 789 619	50%	205 894 810
Затратный	Не применялся	-	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.			388 421 203

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42	281 670 755,40	42 966 725,40	238 704 030
Пристройки назначение нежилое, 2 - этажный, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396	109 734 336,0	16 739 136,00	92 995 200
Земельный участок, общей площадью 21 791 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3; кадастровый номер: 50:55:0020128:23	56 721 973,0	-	56 721 973
Итого:	448 127 064,40	59 705 861,40	388 421 203

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42 Пристройки назначение нежилое, 2 - этажный, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396 Земельный участок, общей площадью 21 791 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3; кадастровый номер: 50:55:0020128:23.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Таблицы 2.1, 2.2
Адрес (местоположение) объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и

	<p>примененными стандартами.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	«22» ноября 2016 г. - «25» ноября 2016 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр проведен в светлое время суток
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении двух рабочих дней с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета обременений.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)


Таблица 1.5.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003 г.
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 870621, регистрационный номер № 400-6Д, выдан решением от 31 марта 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга. рег. №1433 от 28.05.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от «13» января 2016 года. Страховщик «ООО СК «ВТБ-Страхование». Период действия с «24» января 2016 г. по «23» января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Подпись Оценщика	

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.7.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- 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.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, 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. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- 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.
- 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.

- 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.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- 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 оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- 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.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО

оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Применение федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов НП СРО «НКСО» обусловлена тем, что стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.8. Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 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».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете приравнивается к справедливой стоимости.**

1.9 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 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;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Таблица 1.8 Основные этапы процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено

4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 1.9 Анализ представленной информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущественные права, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – отдельно стоящего нежилого здания и пристройки. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве производственно-складских помещений.

2.1. Основные характеристики объекта оценки Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание-корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	50:55:0020128:42	44 074 283,18	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.		50:55:0000000:30396	13 432 958,46	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.		50:55:0020128:23	90 823 362,63	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации	Собственник/Арендатор
1	Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	6 955,4	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество 11.08.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
2	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.		3 069,7	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество 11.08.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
3	Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.		21 791,0	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество 11.08.2016 г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

2.2. Оцениваемые права

Объект входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «МДМ – Собрание» и согласно Техническому заданию, рыночная стоимость определяется без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. В отчете права собственности на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

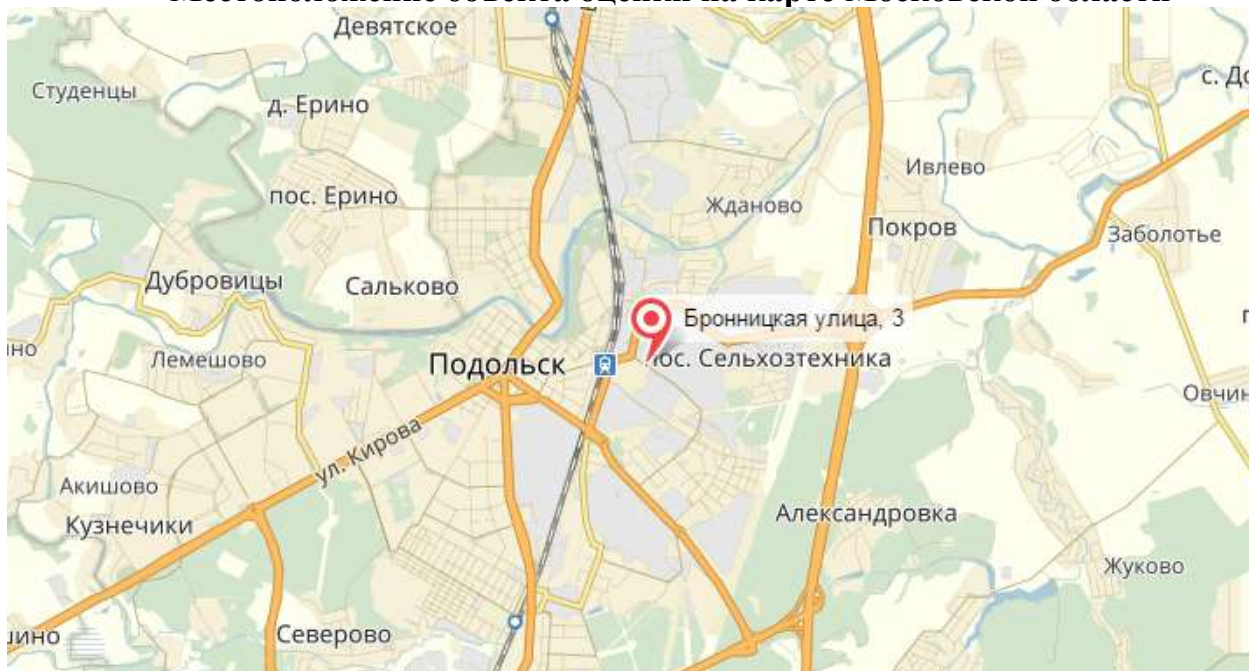
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

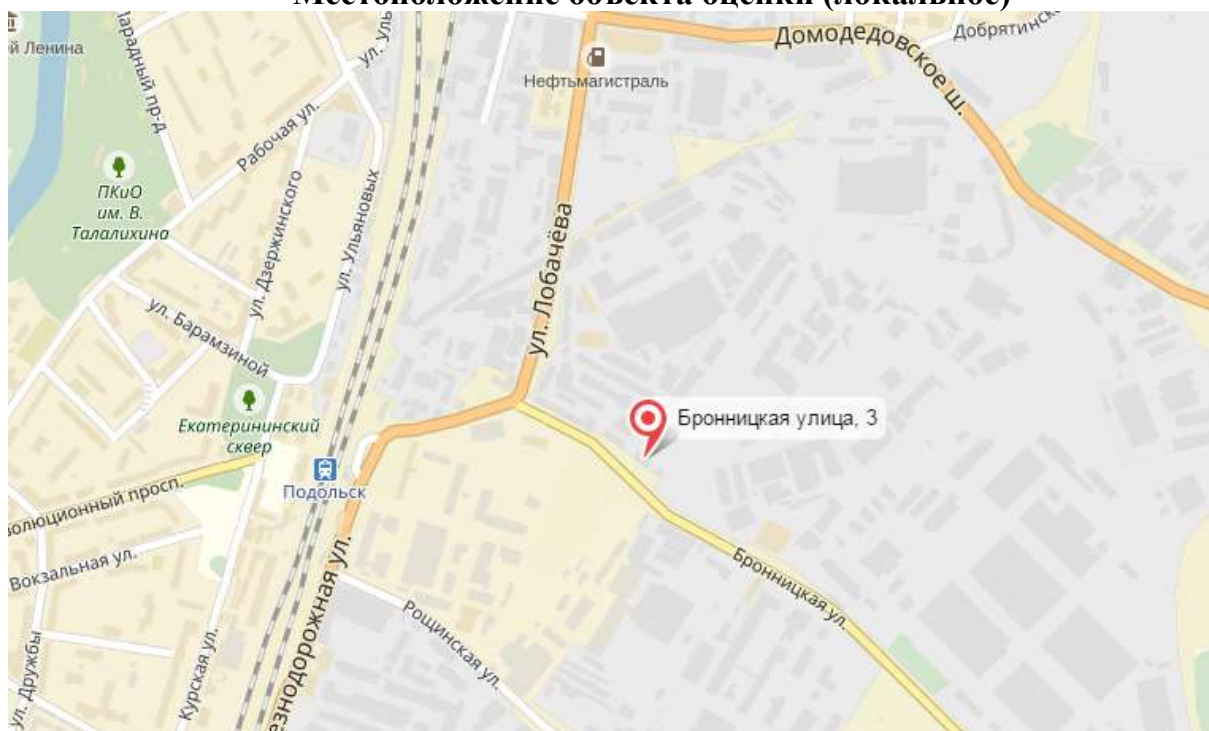
2.3. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу:
Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Местоположение объекта оценки (локальное)



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Подольск — город областного подчинения и центр одноимённого городского округа в Московской области России, расположенный на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселением Воскресенским и поселением Рязановским), на юге — с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с Климовском) по данным Росстата составляла 37,92 кв. км, а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 кв. км. Население городского округа — около 290 тысяч человек, в том числе собственно города — 223 896 чел. (2015). Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Подольск — это один из крупнейших промышленных центров Московской области, на территории которого действует больше десятка крупных промышленных предприятий различных отраслей. Кроме того, Подольск является одним из центров высокотехнологичной науки: в нём расположено большое количество предприятий науки, имеющих всероссийское значение и связанных, в основном, с атомным машиностроением и атомными исследованиями.

В начале 2015 года была сформирована рабочая группа по вопросу объединения городских округов Подольска, Климовска и Подольского муниципального района в единый городской округ Подольск. В комиссию вошли представители всех трёх преобразуемых муниципальных образований. Социологический опрос, проведённый с 11 по 14 апреля, показал, что к моменту начала публичных слушаний об объединении, данную инициативу поддерживали более 50 % населения в целом (хотя, например, жители посёлка Львовский были настроены скорее негативно). 1 июня 2015 года, укрупнённый городской округ Подольск был образован, включив, кроме Подольска, ещё 75 населённых пунктов. При этом территория города Подольска также была скорректирована позже: 3 июля 2015 года посёлок городского типа Львовский вошёл в состав Подольска; 13 июля 2015 года был упразднён город областного подчинения Климовск, войдя в состав Подольска.

Население

Численность населения											
1856 ^[15]	1859 ^[15]	1897 ^[16]	1913 ^[15]	1926 ^[16]	1931 ^[15]	1939 ^[16]	1956 ^[17]	1959 ^[18]	1962	1967	1970 ^[19]
3700	↗3800	→3800	↗5200	↗19 700	↗42 000	↗72 000	↗113 000	↗129 429	↗144 000	↗163 000	↗168 706
1973	1975 ^[20]	1976 ^[21]	1979 ^[22]	1982	1985 ^[23]	1986 ^[21]	1987 ^[24]	1989 ^[25]	1990 ^[26]	1991 ^[21]	1992 ^[21]
↗180 000	↗194 000	→194 000	↗201 769	↗206 000	↗207 000	↗208 000	↗209 000	↗209 178	↘207 000	↗209 000	↘208 000
1993 ^[21]	1994 ^[21]	1995 ^[23]	1996 ^[23]	1997 ^[27]	1998 ^[23]	1999 ^[28]	2000 ^[29]	2001 ^[23]	2002 ^[30]	2003 ^[31]	2004 ^[32]
↘206 000	↘204 000	↘201 000	↘198 000	→198 000	↘195 000	↗195 900	↘194 300	↘191 800	↘181 000	→181 000	↘180 400
2005 ^[33]	2006 ^[34]	2007 ^[35]	2008 ^[36]	2009 ^[37]	2010 ^[38]	2011 ^[39]	2012 ^[40]	2013 ^[41]	2014 ^[42]	2015 ^[5]	2016 ^[1]
↘180 000	↘179 500	↘179 400	↗180 000	↗182 431	↗187 961	↗188 000	↗193 435	↗206 669	↗218 537	↗223 896	↗293 765

Экономика

Подольск — динамично развивающийся промышленный город Подмосковья, входящий в пятёрку наиболее крупных экономически развитых регионов Московской области. По итогам 2011 года город находился на третьем месте в Московской области по объёму отгруженных товаров по всем видам экономической деятельности (индекс составил 121,9 %) и на втором месте по объёмам отгрузки продукции по промышленным видам деятельности. Основными отраслями экономики являются: обрабатывающие производства (46 %), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (43 %), наука (4 %), строительство (3 %), транспорт и связь (2 %).

В то же время наряду с промышленным ростом наблюдается тенденция сокращения убыточных крупных и средних предприятий: по итогам 2011 года их удельный вес составил 10 %, а число сократилось с 16 до 10. Тем не менее, несмотря на снижение их доли, сумма убытков увеличилась по сравнению с прошлым годом в 1,3 раза. Всего же на 21 промышленной площадке города в 2010 году осуществляли деятельность 813 организаций и индивидуальных предпринимателей.

В 2011 году средняя заработная плата работника по крупным и средним предприятиям города составила 35 444 руб. (рост в два раза по сравнению с показателем 2006 года и на 35 % больше, чем в 2009 году). При этом наибольший рост и самый высокий уровень зарплаты был зарегистрирован в отраслях науки (70 012 руб.), а самый низкий — в образовании (18 774 руб.) и культуре (15 767 руб.).

Средняя пенсия в декабре 2011 года — 9148 руб.

Промышленность

Промышленность составляет основу экономики Подольска. На неё приходится не только около 25 % объёма отгруженных товаров собственного производства, но и наибольший удельный вес в налоговых поступлениях в бюджет города. В 2011 году индекс промышленного производства составил 119,1 %, а доля подольских производителей в объёме промышленной продукции по Московской области — 5,4 %. При этом сумма прибыли крупных и средних промышленных предприятий выросла в 2011 году по сравнению с прошлым годом на 43 % и составила 6,4 млрд рублей. Всего свою деятельность на территории Подольска в 2011 году осуществляли 49 крупных и средних предприятий, более 100 малых и около 80 микропредприятий. В объёме промышленного производства наибольший удельный вес занимают предприятия, выпускающие готовые металлические изделия (40 %), электрические машины и электрооборудование (18 %), пищевые продукты (10 %), машины и оборудование (9 %).

Подольский электромеханический завод

В число крупнейших предприятий города входят:

- ОАО «Машиностроительный завод „ЗиО-Подольск“». Производство оборудования для атомной энергетики (парогенераторов, сепараторов-пароперегревателей, центробежных сепараторов, теплообменников, схем вспомогательных трубопроводов, подогревателей высокого давления, фильтров, блочной съёмной тепловой изоляции и т. д.), оборудования для тепловой энергетики (паровых котлов, котлов-утилизаторов, подогревателей низкого давления, подогревателей сетевой воды, клапанов для пылегазозащитных трубопроводов), оборудования для предприятий нефтехимической и газовой промышленности (теплообменных аппаратов, колонных аппаратов, продуктовых змеевиков, ёмкостных аппаратов, регенераторов, пылеуловителей, блоков установок подготовки газа, аппаратов воздушного охлаждения).
- ЗАО «Зиосаб». Производство теплоэнергетического оборудования (котлов, котлоагрегатов, современных котельных).
- ЗАО «ЗиО-Здоровье». Фармацевтическая продукция.
- ОАО «НП „Подольскабель“». Производство кабельной продукции — силовые, контрольные, управления, малогабаритные, измерительные, монтажные, установочные, автотракторные, радиочастотные, для питания погружных электронасосов.
- ОАО «Микропровод». Выпуск тонких и тончайших эмальпроводов диаметром от 0,012 до 3,000 мм из меди, сплавов сопротивления и драгоценных металлов, бухтовые шнуры и провода бытового назначения, электроудлинители, телефонный удлинитель, шнуры армированные, провода для электродвигателей.
- ОАО «Подольский химико-металлургический завод». Производство полупроводниковых материалов: монокристаллического кремния солнечного и электронного качества, монокристаллических пластин солнечного качества, фотоэлектрических преобразователей.
- ОАО «Подольскогнеупор». Производство огнеупорных изделий: огнеупорных бадделеитокорундовых изделий для стекловаренных печей, электроплавленных литых корундовых изделий, неформованных огнеупоров, карбидкремниевых нагревателей.
- ОХМЗ «Гиредмета». Производство тугоплавких металлов (ниобий, тантал, гафний, ванадий) и сплавов на их основе, прокат (проволока, полосы) металлов и сплавов; производство редких и редкоземельных металлов (галлий, германий, индий и т. д.), металлов, сплавов и полупроводниковых материалов на их основе.
- ЗАО «Подольский завод электромонтажных изделий». Производство электрощитового оборудования. Один из крупнейших российских производителей кабельной термоусаживаемой арматуры с замкнутым циклом производства.
- ОАО «Подольский электромеханический завод» (ПЭМЗ). Производство упаковочного, пищеперерабатывающего и гидравлического оборудования, товаров народного потребления. Бывшее предприятие оборонного комплекса России.
- ОАО «СУ-2». Строительство (ремонт) магистральных газонефтепроводов.
- «Подольский хлебокомбинат». Хлебобулочная продукция.
- Мясоперерабатывающий завод «Ремит». Мясные изделия

- «Архбум». Производство гофрированного картона.
- «Подольск-цемент». Цемент, спеццемент, сухая смесь, блочный пенобетон, товарный бетон.
- «Проплекс». Профили ПВХ и подоконники.
- «Фабрика офсетной печати». Полиграфические услуги.

В городе также действуют предприятия по производству аккумуляторов (ЗАО «Подольский аккумуляторный завод»), швейных машин (ТД «Зигзаг», в прошлом — «Зингер» — предприятие, которому город обязан своим экономическим ростом в начале XX века), строительные предприятия (Подольский домостроительный комбинат). Появляются и новые промышленные предприятия. Среди них — ЗАО «Трансформер» — первое в России предприятие, полностью освоившее технологический цикл изготовления сухих трансформаторов с литой изоляцией, основными инвесторами которого стали группа компаний «Хайтек» (Москва), Newton (Италия), Hyundai (Республика Корея), Siemens (Германия).

Подольск — город высокотехнологичной науки, центр атомных исследований и атомного машиностроения. На территории города находятся научно-производственные предприятия ФГУП ОКБ «Гидропресс» (комплексная разработка реакторных установок различных типов, в том числе, ВВЭР для АЭС, производство отдельных видов оборудования для АЭС), ФГУП «НИИ НПО „Луч“» (изделия из лейкосапфира, монокристаллический кремний, оснастка для электронной промышленности, рентгеновские трубки и др.), ДОО «ЦКБН» ОАО «Газпром» (научно-техническое проектирование оборудования и установок для газовой, нефтяной и др. смежных отраслей), ЗАО «ГК „РусГазИнжиниринг“» (инжиниринговые услуги по обустройству нефтегазовых месторождений), ОАО «НИИЦемент» (исследования в области технологии, техники и экономики цементной промышленности), НПО «Альфа ТМ» (выращивание и обработка изделий из лейкосапфира, производство оборудования для роста монокристаллов сапфира и систем управления для ростового оборудования).

Всего на предприятиях и организациях научного комплекса занято более 3 тысяч человек, а общий объем выполненных работ — 5,6 млрд. рублей (2011 год).

Источник: <http://ru.wikipedia.org>.

2.4. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание здания и помещений

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве производственно-складского.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Нежилое строение – корпус №7, 4 - этажный, общей площадью 6 955,4 кв. м; инв. №206:063-1806, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0020128:42

Таблица 2.4.

Показатель	Значение
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Год постройки	1969 (по данным заказчика)
Общая площадь здания Объекта оценки, кв.м	6 955,4 кв. м (Согласно выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Количество этажей	4
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики	
Фундамент	Ж/б
Стены	Ж/б панели, кирпичные
Перекрытия	Ж/б
Крыша	Рулонная совмещенная
Качество строительства	Дополнительных архитектурных улучшений не выявлено
Требуемый ремонт	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Нормативный срок службы	100
Система инженерного обеспечения	Отопление от ТЭЦ, канализация, водоснабжение, электроснабжение
Действующие договора аренды	Краткосрочные (менее 11 мес)
Внешний вид	
	
Внутренние помещения	
	



Нежилое здание - пристройка, 2 - этажная, общей площадью 3 069,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:55:0000000:30396

Таблица 2.5.

Показатель	Значение
Общая характеристика	Пристройка
Год постройки	1970 (по данным заказчика)
Общая площадь здания Объекта оценки, кв.м	3 069,7 кв. м (Согласно выписки из ЕГРП)
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Количество этажей	2
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики	
Фундамент	Ж/б
Стены	Ж/б панели, кирпичные
Перекрытия	Ж/б
Крыша	Рулонная
Качество строительства	Дополнительных архитектурных улучшений не выявлено
Требуемый ремонт	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Нормативный срок службы	100
Система инженерного обеспечения	Отопление от ТЭЦ, канализация, водоснабжение, электроснабжение
Действующие договора аренды	Краткосрочные (менее 11 мес)

Внешний вид



Показатель	Значение
	
	

Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.
Площадь, кв. м	21 791
Вид права	Общая долевая собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Выписка из ЕГРП
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здания)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Для промышленных целей
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	50:55:0020128:23
Кадастровая стоимость, руб.	90 823 362,63
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	4 167,93

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Обзор общеэкономической ситуации¹

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, доходы населения и др.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь в – % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, % г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежесуточная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

ТЭК, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электроэнергия	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения.

По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Наблюдаемое снижение объемов производства дизельного топлива (-1,4 % г/г за январь- сентябрь) обусловлено сокращением экспортных поставок, в то время как производство бензина автомобильного растет (1,6 % г/г за январь-сентябрь 2016 г.).

Производство кокса и нефтепродуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-1,7	-3,4
Дизельное топливо	0,8	-1,4
Бензин автомобильный	2,9	1,6
Мазут топочный	-19,1	-22,7
Кокс металлургический	-0,8	1,1

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г.

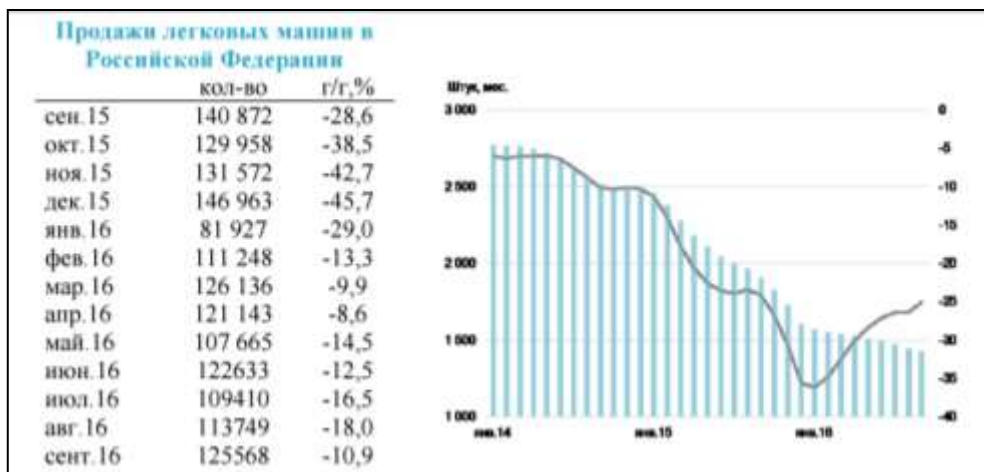
Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента.

Металлургическое пр-во и производство готовых метал. изделий, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-6,0	-3,2
Чугун	-9,9	-0,9
Конструкции из стали	3,7	1,4
Прокат чёрных металлов	0,3	-1,5
Трубы стальные	-12,8	-12,7

Производство транспортных средств и оборудования в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г.

Производство трансп. средств и оборудования, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,0	-4,5
Автомобили легковые	-3,6	-11,8
Автомобили грузовые	14,9	7,5
Вагоны грузовые	38,3	18,3
Производство машин и оборудования, % г/г		
Всего	4,6	3,7
Станки металлорежущие	14,5	16,6

Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.



Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Химическое производство остается главным локомотивом роста среди обрабатывающих производств – по итогам сентября прирост составил 2,0 % г/г, по итогам девяти месяцев – 4,6 % г/г.

Производство химических продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Химическое производство, всего:	2,0	4,6
Удобрения	6,1	1,4
Пластмассы	24,0	5,2
Аммиак безводный	12,9	7,4
Синтетические каучуки	25,0	4,0

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, в том числе характеризующих ситуацию в производстве строительных материалов, в сентябре снизилось на 2,9 % г/г, за девять месяцев падение составило 7,9 % г/г. Сезонно очищенный показатель также говорит о тенденции спада, которая устойчиво наблюдается с начала 2015 года.

Прирост обработки древесины и производства изделий из дерева за III квартал 2016 г. составил 2,9 % г/г. Данный показатель укладывается в общую картину прогнозируемого прироста на 1,5-2,1 % за 2016 год против падения на 3,4 % в 2015 году.

Прирост текстильного и швейного производства в январе – сентябре 2016 г. составил 4,0% г/г. Производство тканей (20,7 %) растет за счет резкого роста материалов нетканых (кроме ватинов). Отрицательная динамика производства трикотажа (-4,9 % г/г в сентябре) вызывает опасение за невосполнимость прежнего уровня производства.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год							
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июль	авг.	сент.	III кв.	янв.-сент.	
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4	
Реальные располагаемые доходы	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3	

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %).

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонном росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1.

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных

	продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как производственно-складские.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Краткий обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 3 квартала 2016 года.²

Основные итоги III квартала

На протяжении последних двух кварталов основные макроэкономические показатели остаются стабильными. По последним оценкам Oxford Economics, годовой уровень снижения ВВП России в 2016 г. не превысит 1%, а уже в 2017 г. можно ожидать плавного роста валового регионального продукта на уровне 1%-1,5%. Курс национальной валюты продолжает стабилизироваться, что выражается в низком уровне колебаний курса рубля к доллару и постепенном его укреплении от 74,91 руб./долл. США в I квартале до 64,6 руб./долл. США в III квартале текущего года. 19 сентября решением Совета директоров ЦБ РФ ключевая ставка ЦБ была снижена еще на 0,5 п.п. и составляет на текущий момент 10%, вернувшись на уровень ноября-декабря 2014 г.

Текущий инвестиционный рынок формируется разными типами транзакций, при этом доминирующими на рынке, остаются сделки купли-продажи офисных объектов конечными пользователями, а также долговые транзакции, когда объект недвижимости переходит банку в качестве обеспечения по кредиту. Из последних знаковых сделок такого типа можно отметить сделку с Башней «Евразия», которая перешла во владение ВТБ, а также сделку с БЦ «Президент Плаза», собственником которой стал Сбербанк. По итогам первых девяти месяцев 2016 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость достиг \$3,5 млрд, превысив таким образом суммарный результат за весь 2015 г.

По итогам III квартала общий объем транзакций достиг \$1,03 млрд, что на 16% выше результатов за аналогичный период прошлого года. Принимая во внимание число сделок, находящихся в настоящее время на продвинутой стадии переговоров, итоговые объемы инвестиций в 2016 г. могут быть скорректированы до \$4,5 млрд против ранее заявлявшихся \$4 млрд. Средний размер закрытых с начала года сделок составляет около \$113 млн, что объясняется рядом крупных транзакций в офисном сегменте. Годом ранее данный показатель достигал \$58 млн.

Предложение

По итогам III квартала 2016 г. общий объем складских площадей в Московском регионе составляет 12,4 млн м²: из них класс А – 10,0 млн м², класс В – 2,4 млн м².

В период с I по III квартал 2016 г. на рынок было введено 385 000 м² складских площадей, что почти в два раза меньше объема ввода за I-III квартал 2015 г. Крупнейшим объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2016 г., стал распределительный центр компании Leroy Merlin, построенный на юге Московского региона в рамках индустриального парка «Южные Врата». Также следует отметить ввод в эксплуатацию четырех корпусов в логистическом комплексе «Внуково II», реализованных спекулятивно компанией Logistic Partners.

Все введенные в эксплуатацию с начала года складские площади расположены в южной, юго-восточной и юго-западной части Московского региона

Основные индикаторы рынка, III кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	3 505
Офисная недвижимость	2 880
Торговая недвижимость	270
Складская недвижимость	239
Гостиничная недвижимость	116
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	12-13%

*Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сдаваемые в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

Источник: Colliers International

² http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q3/industrial_moscow_q3_2016_rus_.pdf?la=ru-RU
http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q3/investment_russia_q3_2016_rus.pdf?la=ru-RU

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I-III кв. 2015	I-III кв. 2016
Общий объем складских помещений, млн м ²	11,6	12,4
Объем ввода, тыс. м ²	729,7	385,0
Общий объем сделок, тыс. м ²	635,2	601 ↓
Уровень вакантных помещений, %	9,7	11,2 ↑
Средняя ставка аренды класса А, руб./м ² /год*	4 100	3 800 ↓
Средняя цена продажи, руб./м ² *	43 000	40 000 ↓

*Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС

Источник: Colliers International

Объем ввода и объем сделок покупки и аренды



Источник: Colliers International

Наиболее значимые складские комплексы, введенные в III кв. 2016

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	88 990
Логистический комплекс «Внуково II»	Logistic Partners	50 000
Складской комплекс «Бритово»	«Современные Складские Технологии»	49 000
«PNK Валищево» (корпус 8, часть 1)	PNK Group	34 000

Источник: Colliers International

Спрос

В III квартале 2016 г. наибольший спрос был сформирован сегментом ритейла и дистрибьюторов. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда компанией «Связной» 12 770 м² складских площадей в производственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово». Однако 28% спроса пришлось на производственные компании, а также компании из сегмента легкой промышленности. Наиболее крупную сделку в производственном сегменте закрыл автопроизводитель BMW, подписавший договор на строительство 34 000 м² складских площадей в формате built-to-suit в долгосрочную аренду в рамках Логистического парка «PNK Бекасово».

Появляются запросы от производственных компаний на аренду или покупку небольших зданий. Например в III квартале 2016 г. производитель продуктов питания «СиПрод» арендовал около 5 000 м² складских площадей под собственное производство.

Также продолжается процесс оптимизации затрат на логистику за счет переезда из одного объекта в другой либо расширения в рамках текущего объекта на выгодных коммерческих условиях. Примером являются компании Iron Mountain и WildBerries, расширившиеся в рамках индустриального парка «Южные Врата» и складского комплекса «Подольск» соответственно.

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в III кв. 2016

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М ²
WildBerries	Складской комплекс «Подольск»	46 000
BMW	«PNK Бекасово»	34 350
Связной	Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово»	12 770
Iron Mountain	Индустриальный парк «Южные Врата»	9 100

Источник: Colliers International

Динамика распределения арендаторов/покупателей по типу в III кв. 2016, %



Источник: Colliers International

Вакантные площади

За III квартал 2016 г. ситуация с объемом вакантных площадей на Московском рынке складской недвижимости существенно не изменилась. По итогам девяти месяцев 2016 г. доля вакантных помещений в целом составляет 11,2% или 1 398 тыс. м², из которых только 95 тыс. м² приходится на класс В. Мы прогнозируем, что в связи с низким уровнем ввода новых объектов доля вакантных площадей продолжит снижение.

Ставки аренды

Средняя ставка аренды на вакантные площади класса А в III квартале 2016 г. составляет 3 700-3 800 руб./м² /год за стандартный сухой склад, в классе В – 3 000-3 500 руб./м² /год. В текущей экономической ситуации девелоперы складских комплексов наиболее активно следят за ценовой политикой конкурентов и предлагают потенциальным клиентам выгодные коммерческие условия. Особенно это касается проектов, расположенных в непосредственной близости друг к другу или в одном направлении. Например, на некоторых объектах класса А в Московском регионе сейчас можно получить ставку аренды, эквивалентную ставке в классе В. Что касается built-to-suit проектов, то на текущий момент крупнейшие девелоперы, такие как PNK Group, «А Плюс Девелопмент», «Строительный Альянс», готовы выступать в роли генерального подрядчика и возводить складские площади не только в рамках своих промышленных парков как это исторически принято, но и на земельных участках клиента.



Тенденции и прогнозы

На фоне наличия высокого объема предложения потенциальные арендаторы и покупатели получили возможность выбирать наиболее подходящие для выстраивания логистики объекты (или земельные участки для строительства объектов) на выгодных коммерческих условиях.

Девелоперы в условиях высококонкурентного рынка начали предлагать не только крупные блоки от 5 000 до 10 000 м², но и блоки 2 000-2 500 м², так как многие потенциальные клиенты оптимизировали свою деятельность на складе и не нуждаются в крупных площадях.

Мы прогнозируем, что до конца 2016 г. на московский рынок будет выведено около 240 000 м² качественных складских площадей класса А, доля вакантных площадей продолжит снижаться и к концу 2016 г. закрепится на уровне 11,0%.



Наиболее значимые складские комплексы, запланированные к вводу до конца 2016		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
«PNK Валищево», корпус 8 (2-я очередь)	PNK Group	74 000
СК «Клин Лоджистик», 1-я фаза	«Амтел»	56 000
«Логопарк Север – 2», 2-я фаза	«Логопарк Девелопмент»	44 000
«Логопарк Дмитров», 3-я фаза (Блок С 1)	Ghelamco	19 835

Обзор рынка земельных участков

Согласно внутренней классификации «МИЭЛЬ-Недвижимость», выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- «Область-1» включает города-спутники столицы (Химки, Одинцово, Красногорск, Долгопрудный, Люберцы, Балашиха, Троицк, Мытищи и пр.);
- «Область-2» - города, расположенные на расстоянии 30-60 км: Наро-Фоминск, Солнечногорск, Дмитров, Истра, Ступино, Чехов, Щелково, Фрязино, Звенигород и т.д.;
- «Область-3» - такие города дальнего Подмосковья как Можайск, Волоколамск, Клин, Дубна, Шатура, Серпухов и пр.

Аналогичным образом, аналитики бюллетеня RWAY также выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- на удалении от МКАД до 15 км;
- на удалении от МКАД 15-30 км;
- на удалении от МКАД свыше 50 км.

По мнению аналитиков, VescoConsulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;

- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн. га. Из них 1,8 млн. га занимают леса, 1,7 млн. га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 80,3% рынка. Предложения земель сельхозназначения не превышают 11% рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (6%), многоэтажное строительство (2%) и строительство рекреационных объектов (0,6%).

На земельном рынке Подмосковья остается все меньше земельных участков большого размера. Сельхозземли, а также земли промышленности, скупают для перепродажи, строительства жилой и коммерческой недвижимости. При этом наблюдается тенденция укрупнения участков: скупаются смежные участки и реализуются единым «пакетом» под застройку.

Сегментирование земельных участков

Таблица 3.2.

Категории земель:	Целевое назначение земель:
<ul style="list-style-type: none"> • Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли поселений; • Земли промышленности и иного назначения; • Земли особо охраняемых территорий; • Земли лесного фонда; • Земли водного фонда; • Земли запаса. 	<ul style="list-style-type: none"> • Под индивидуальное жилищное строительство; • Под коттеджное строительство; • Под садово-огородническое хозяйство; • Под фермерское хозяйство; • Под административно-производственные цели; • Прочее.
Вид права пользования земельным участком:	Престижность направления:
<ul style="list-style-type: none"> • Собственность; • Аренда; • Постоянное бессрочное пользование; • Владение. 	<ul style="list-style-type: none"> • Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; • Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; • Наименее престижное – Щелковское, каширское, Рузское.
Расстояние от МКАД	Местоположение и окружение
<ul style="list-style-type: none"> • До 10 км; • 10-20 км; • 20-40: 	<ul style="list-style-type: none"> • В непосредственной близости от водного объекта; • В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного

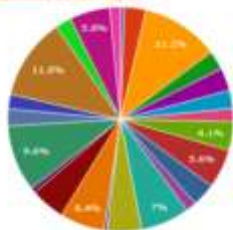
<ul style="list-style-type: none"> 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км. 	<ul style="list-style-type: none"> предприятия; Другое окружение.
Размер земельного участка:	Наличия инженерных коммуникаций
<ul style="list-style-type: none"> Мелкие участки; Средние участки 0,5-5 га; Большие участки 5-20 га; Крупные участки свыше 50 га 	<ul style="list-style-type: none"> Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация.

Источник: www.moskcomzetr.ru

Направление

Аналитика / Предложения / Направление

Предложения объектов, шт



Предложения объектов, га



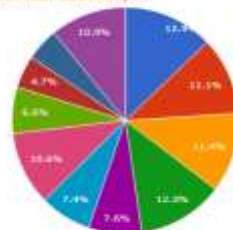
Источник информации:

<http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/trassa/>

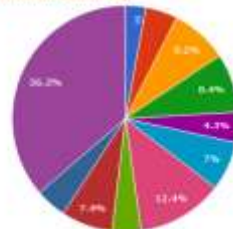
Удаленность от МКАД

Аналитика / Предложения / Удаленность от МКАД

Предложения объектов, шт



Предложения объектов, га



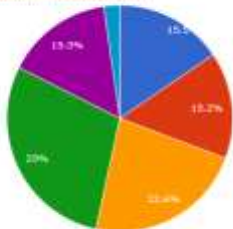
Источник информации:

<http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/mkad/>

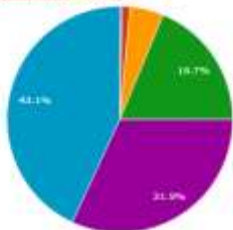
Площадь

Аналитика / Предложения / Площадь

Предложения объектов, шт



Предложения объектов, га



Источник информации:

<http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/area/>

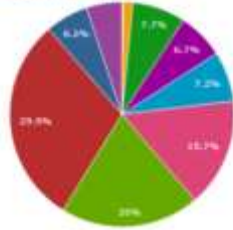
Цена

Аналитика / Предложения / Цена

Предложения объектов, шт



Предложения объектов, га



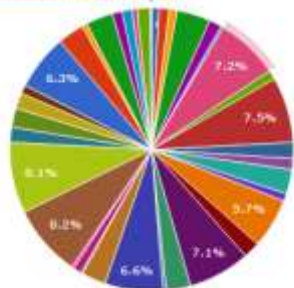
Источник информации:

<http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/price/>

Район

Аналитика / Предложения / Район

Предложено объектов, шт



Источник информации:
<http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/raion/>

Предложено объектов, га



Источник информации:

<http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/raion/>

Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками

Анализ цен на земельные участки Московской области

Развитие земельного рынка региона идет по двум направлениям:

- ✓ реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.
- ✓ реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов;

По верхней границе стоимости предлагаются участки, близко расположенные к МКАД, по нижней границе стоимости объекты на значительном удалении.

При проведении анализа земельного рынка в районах сопоставимых по расположению Объекта оценки были найдены следующие объекты.

Анализ актуальных предложений о продаже производственно-складской недвижимости г. Подольск

Таблица 3.3.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул.Комсомольская, д.1	производственно-складское	1 781,4	3 095,6	103 893 875	58 321,47	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1781.4_m_428749441
2	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. Силикатная	производственно-складское	3 000,0	5 000,0	149 000 000	49 666,67	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_724993775
4	Ноябрь 2016	г. Подольск	производственно-складское	2 514,0	н/д	60 000 000	23 866,35	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2514_m_556858931
5	Ноябрь 2016	Подольск Варшавское шоссе	склад	10 500,0	-	396 480 000	37 760,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_pl_10500_m2_podolsk_varshavskoe_847302914
6	Ноябрь 2016	г. Подольск, Большая Серпуховская улица	производственно-складское	10 700,0	18 000,0	116 000 000	10 841,12	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_korpus_10_700_kv_m_864487734
7	Октябрь 2016	г. Подольск, Ленина пр-кт, 2	производственно-складское	4 000,0	н/д	140 000 000	35 000,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pishevogo_proizvodstva_1200_m-4000_kv_863855466
8	Октябрь 2016	г. Подольск, ул. Железнодорожная	производственно-складское	13 500,0	9 500,0	400 000 000	29 629,63	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe-ofis_pomeschenie_13500_m_490591529
9	Октябрь 2016	г. Подольск, п. Ерино	производственно-складское	12 000,0	18 700,0	600 000 000	50 000,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_12000_m_675685233
10	Октябрь 2016	г. Подольск, Симферопольское шоссе. д 21. стр. 2	производственно-складское	15 444,0	91 048,0	350 000 000	22 662,52	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_15444_m_404382501
11	Октябрь 2016	г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 39	производственно-складское	8 964,0	19 700,0	90 000 000	10 040,16	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_8964_m2_sim_sh_m2_15_kv_ot_mkad_242325546
12	Октябрь 2016	г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 39	производственно-складское	8 964,0	19 700,0	98 000 000	10 932,62	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_8964_m_593890625
13	Октябрь 2016	г. Подольск, ул. Машиностроителей,44	торгово-складское	9 382,0	14 500,0	210 000 000	22 383,29	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-skladskoy_kompleks_9120_m_789244123
14	Октябрь 2016	городской округ Подольск, село Сырково	производственно-складское	2 000,0	10 000,0	115 000 000	57 500,00	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_2000_m_1_ga_646455605
15	Ноябрь 2016	г. Подольск, 300 метров от Варшавского шоссе, рядом ж/д станция Силикатная.	производственно-складское	2 700,0	н/д	149 000 000	55 185,19	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/14697739/
16	Ноябрь 2016	Подольский район, поселок	производственно-	6 000,0	5 000,0	160 000 000	26 666,67	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/148767679/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
		Львовский, ул.Московская, д.29А	складское					
17	Ноябрь 2016	Подольск, Климовск мкр, проезд Фабричный, 4	производственно-складское	1100	н/д	64 020 000,0	58 200,00	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149313194/
18	Октябрь 2016	г. Подольск, Горная ул., 3/1	производственно-складское	4 000,0	8 400,0	89 000 000	22 250,00	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149462427/
19	Ноябрь 2016	г. Подольск, Нефтебазовский проезд, 4	производственно-складское	2 700,0	н/д	148 999 500	55 185,00	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149412449/
20	Ноябрь 2016	г. Подольск, Бронницкая ул., 12	производственно-складское	7 000,0	38 000,0	200 000 000	28 571,43	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149313005/
21	Октябрь 2016	г. Подольск, ул. Лобачева, 30А	производственно-складское	5 608,0	11 016,0	290 000 000	51 711,84	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149743538/
22	Ноябрь 2016	г.Подольск, Плещеевская ул., 5	склад	21 650,0	43 000,0	970 000 000	44 803,70	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137229745/
23	Октябрь 2016	г.Подольск, просп. Юных Ленинцев	производственно-складское	11 176	18 600,0	450 000 000	40 264,85	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5304958/
24	Ноябрь 2016	г.Подольск, Домодедовское ш., 45	производственно-складское	904,9	2 500,0	11 000 000	12 156,04	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/149812938/
Максимальное значение							58 321,5	
Минимальное значение							10 040,2	
Среднее значение							35 373,9	

Анализ актуальных предложений об аренде производственно-складских помещений

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Наличие отопления	Источник
1	Ноябрь 2016	г. Подольск, Домодедовское ш., 14	2 000,0	1	3 600	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150159155/
2	Ноябрь 2016	г. Подольск, Домодедовское ш., 1В	1 000,0	1	3 000	производственно-складское	нет	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150738530/
3	Ноябрь 2016	г. Подольск, Комсомольская ул., 1	1 075,0	1	2 880	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150564492/
4	Ноябрь 2016	г. Подольск, Львовский мкр	1 040,0	ОСЗ	2 308	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148757023/
5	Ноябрь 2016	г. Подольск, Восточная ул.	1 300,0	1	3 600	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150718474/
6	Ноябрь 2016	г. Подольск, Шамотная ул., 3	1 700,0	1	3 600	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150703055/
7	Ноябрь 2016	г. Подольск, Шамотная ул., 3	1 700,0	1	4 000	производственно	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14974203/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Наличие отопления	Источник
						-складское		7/
8	Ноябрь 2016	г. Подольск, Шамотная ул., 5	4 243,0	1	4 600	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149617282/
9	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	700,0	1	3 000	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/13935657/
10	Октябрь 2016	г. Подольск, Окружная ул.	750,0	1	3 480	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147879959/
11	Ноябрь 2016	г. Подольск, Шамотная ул., 8	772,0	1	3 600	производственно-складское	нет	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149254097/
12	Октябрь 2016	г. Подольск, ул. Лобачева	1 700,0	1	3 360	производственно-складское	нет	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/138815621/
13	Ноябрь 2016	г. Подольск, Комсомольская ул., 1	900,0	1	4 200	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150159157/
14	Октябрь 2016	г. Подольск, ул. Правды, 28	2 000,0	1	3 840	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/5268190/
15	Ноябрь 2016	г. Подольск, Вишневая ул., 3	1 080,0	1	3 800	склад	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149349896/
16	Ноябрь 2016	г. Подольск, Симферопольское ш.	1 200,0	1	3 672	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/5984051/
17	Ноябрь 2016	г. Подольск, просп. Юных Ленинцев	1 600,0	1	3 420	склад	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14031472/
18	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, 25	1 500,0	1	4 200	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325162/
19	Ноябрь 2016	г. Подольск, Львовский мкр	1 332,0	1	5 000	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148599467/
20	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. Кутузовская, 3	1 700,0	1	5 500	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148599386/
21	Ноябрь 2016	г. Подольск, Железнодорожная ул., 20	2 272,0	1	4 200	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148424546/
22	Ноябрь 2016	г. Подольск, Комсомольская ул., 1	2 500,0	1	4 800	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149303405/
23	Ноябрь 2016	г. Подольск, Поливановская ул.	2 400,0	1	6 500	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149742038/
24	Ноябрь 2016	г. Подольск, Плещеевская ул., 15А	4 500,0	1	4 000	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150607944/
25	Ноябрь 2016	г. Подольск, Лобачева ул, д.15	500,0	1	4 800	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-sklada-pl.500-m2-podolsk-varshavskoe-530649600
26	Ноябрь 2016	г. Подольск, Цементный проезд, д.5	130,0	1	5 538	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-pl.130-5000-m2-pod-sklad-ploschadku-847302874
27	Ноябрь 2016	г. Подольск, Большая Серпуховская ул, д.46	1 500,0	1	5 200	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-sklada-pl.1500-m2-podo

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Наличие отопления	Источник
								isk_varshavskoe_847303082
28	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул Плещеевская, 11А, стр.2	1 000,0	1	6 600	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya-ndvizhimost/skladskoe-pomeschenie-1000-m-850278257
29	Октябрь 2016	г. Подольск, Станционная ул, д.3	432,0	1	5 300	производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya-ndvizhimost/arenda-pl-432-m2-pod-sklad-te-plyy-sklad-852902494
30	Ноябрь 2016	г. Подольск, Симферопольское шоссе, 42-й км	3 210,0	1	5 900	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/150107387/
31	Ноябрь 2016	г. Подольск, Климовск мкр	5 000,0	1	6 000	производственно-складское	есть	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149796508/
32	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. 8-го марта, д.2	440,0	1	6 200	производственно-складское	есть	http://warehouse.realty-guide.ru/objects/?key=909&sell=0
	Максимальное значение				6 600,0			
	Минимальное значение				2 308,0			
	Среднее значение				3 802,7			

Анализ актуальных предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения

Таблица 3.5.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Наличие ж/д	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	Подольск городской округ, Подольск, Молодежная ул.	Собственность	Земля предназначена для автосервиса, автосалона, заправки, автомойки, автодрома для автошколы	нет	2 300,0	свет, вода, канализация	16 000 000	6 956,5	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149278905/
2	Ноябрь 2016	г. Подольск, Юных Ленинцев пр-кт, 67 вл	краткосрочная аренда	Земли населенных пунктов, под строительство автостоянки с техническим центром и последующей эксплуатацией	нет	3 100,0	по границе	16 900 000	5 451,6	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye-uchastki/uchastok-31-sot-promnaznacheniya-866383320
3	Ноябрь 2016	г. Подольск, Домодедовское ш.	Собственность	Земли населенных пунктов, для складских целей	нет	7 669,0	свет, вода, канализация	20 977 000	2 735,3	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye-uchastki/uchastok-77-sot-promnaznacheniya-783847652
4	Октябрь 2016	г. Подольск, ул Железнодорожная	Собственность	Земли населенных пунктов, под торговый центр, автоцентр.	нет	12 170,0	по границе	90 000 000	7 395,2	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye-uchastki/uchastok-1.22-ga-promnaznacheniya-845069993

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Наличие ж/д	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
5	Октябрь 2016	Подольск ул.Домодедовское шоссе дом 35 в	Собственность	Земли населенных пунктов, для складских целей	нет	8 600,0	свет,вода,канализация, газ по границе	65 000 000	7 558,1	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_promnaznacheniya_841810604
6	Октябрь 2016	МО, Подольский р-н, д. Федюково	Собственность	Земли населенных пунктов, для складских целей	нет	28 000,0	свет	84 000 000	3 000,0	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_promnaznacheniya_282928485
7	Ноябрь 2016	г. Подольск, Плещеевская ул., 26	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения промышленных объектов	нет	2 500,0	электричество, канализация	12 500 000	5 000,0	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/7176460/
8	Сентябрь 2016	г.Подольск, Климовск мкр	среднесрочная аренда	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	нет	21 400,0	по границе	55 000 000	2 570,1	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/150043061/
9	Июль 2016	г. Подольск, ул. Кутузовская	Собственность	земли промышленности, для строительства производственно-складского комплекса ГПЗУ	нет	10 000,0	электричество, ТУ водоснабжение, канализация	50 000 000	5 000,0	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/147474180/
10	Ноябрь 2016	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Собственность	земли населённых пунктов, под размещение промышленно-коммунальных объектов	нет	5 000,0	свет,вода,канализация	13 500 000	2 700,0	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/
11	Октябрь 2016	г.Подольск, Климовск мкр	Собственность	земли промышленности, под размещение торгового центра	нет	3 500,0	свет	12 500 000	3 571,4	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/149998436/
12	Ноябрь 2016	г. Подольск, Львовский мкр, ул. Московская	Собственность	земли населённых пунктов, для строительства зданий и сооружений	нет	12 000,0	свет,вода,канализация, газ по границе	12 000 000	1 000,0	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/21145008/
	Максимальное значение								7 558,1	
	Минимальное значение								1 000,0	
	Среднее значение								4 411,5	

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости) с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Подольск и Московской области.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Подольск стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ 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 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 предыдущего этапа. 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.

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

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

- Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (производственно-складское).
- Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.
- Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещений, как выполняющих производственно-складские функции.
- 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.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать здания и сооружения в текущем качестве (в качестве имущественного комплекса).

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.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (производственно-складского назначения).

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемых объектов, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объектов коммерческой недвижимости, а именно площадей производственно-складского назначения.

5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

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.

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

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

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.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

5.1. Затратный подход

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.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- на объект оценки отсутствует техническая документация не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на здания и строения входящих в состав оценки.
- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;
- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;

- отсутствует определенность в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

Учитывая изложенное, 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 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. 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 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

5.3. Доходный подход

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.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 Ф3-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход (метод сопоставимых продаж (прямого сравнения));
- доходный подход (метод капитализации дохода);

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике, а также с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- ✓ Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- ✓ Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- ✓ Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- ✓ Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):
 - Отличие в площадях;
 - Отличие в объеме.
 - Состояние объекта.
 - Дополнительные улучшения.
 - Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом

корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости), либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки или быть максимально приближено, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости имущественных прав на имущественный комплекс. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению в качестве производственно-складских площадей.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы predeterminedелили критерии подбора аналогов: ОСЗ производственно-складского назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных имущественных комплексов производственно-складского назначения в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Подольск, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 6.1.

Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Циан"	Портал "Циан"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_724993775	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_12000_m_675685233	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/149743538/	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137229745/
Телефон		(903) 792-17-0	(929) 992-86-76	(903) 722-07-32	(926) 898-86-82
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	Нежилое здание производственно-складского назначения	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	склад
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	г. Подольск, ул. Силикатная	г. Подольск, п. Ерино	г. Подольск, ул. Лобачева, 30А	г. Подольск, Плещеевская ул., 5
Коммуникации	Водопровод, канализация, электричество, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Наличие железнодорожного подъездного пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	10 025,1	3 000,0	12 000,0	5 608,0	21 650,0
Площадь земельного участка, кв.м.	21 791,00	5 000,0	18 700,0	11 016,0	43 000,0
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей		149 000 000	600 000 000	290 000 000	970 000 000

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	149 000 000	600 000 000	290 000 000	970 000 000
Общая площадь зданий, кв.м.	3 000	12 000	5 608	21 650
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000	18 700	11 016	43 000
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	1,67	1,56	1,96	1,99
Соотношение площади земельного участка и площади зданий по объекту оценки	2,17			
Недостаток (излишек) площади земельного участка по сравнению с объектом оценки, кв.м.	1 497	7 312	1 180	3 889
Средняя стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв.м.	2 575	2 575	2 575	2 575
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	3 854 775	18 828 400	3 038 500	10 014 175
Скорректированная цена предложения, руб.	152 854 775	618 828 400	293 038 500	980 014 175
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	50 952	51 569	52 254	45 266
Корректировка на уторговывание, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на правовой статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на тип объекта, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-7,0%	10,0%	-7,0%	20,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Итоговая процентная корректировка	-14,00%	3,00%	-14,00%	13,0%
Скорректированная цена №1, руб.	43 819	53 116	44 938	51 151
Корректировка на техническое состояние, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена №2, руб.	43 819	53 116	44 938	51 151
Коэффициент вариации, %				9,47%
Количество корректировок	2	2	2	2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.				48 256
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,0%	3,0%	14,0%	13,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	22,73%	31,06%	22,73%	23,48%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.				48 683
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. складских помещений с учетом прав землепользования				48 470
Общая площадь объекта оценки, кв.м.				10 025
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.				485 911 750
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.				411 789 619
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				56 721 973
Рыночная стоимость здания производственно-складского комплекса без НДС, руб.				355 067 646
Рыночная стоимость здания производственно-складского комплекса с НДС, руб.				418 979 822

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади имущественного комплекса, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

В объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит права по договору инвестирования. Учитывая 100% степень строительной готовности объекта и получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, корректировка не вводится.

Поправка на площадь земельного участка.

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью зданий и площадью земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является такой же важной ценообразующей характеристикой производственно-складской базы, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости. Корректировка на площадь земельного участка определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем, г де}$$

$K_{зем}$ – корректировка на площадь земельного участка.

Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.

Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определяемая как средняя цена предложения земельных участков, с учетом корректировки на торг. Расчет рыночной стоимости земельных участков).

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 7,0%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение. Объект оценки и аналоги расположены в г. Подольск.

Общая площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных сборника УПСС «Здания и сооружения». Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011., а также данных из раздела 3 Отчета.

So/Sa	K
0,25-0,49	1,2
0,5-0,86	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Таблица 6.4 Корректировка на площадь

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	10 025,10	3 000,00	12 000,00	5 608,00	21 650,00
Значение	1,000	3,342	0,835	1,788	0,463
Значение корректировки	0%	0,93	1,1	0,93	1,2
Значение корректировки		-7%	10%	-7%	20%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Объект оценки и объекты аналоги находятся в рабочем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 166.

Таблица 6.5

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на состав площадей

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м. административных зданий, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{копл.}}{d_{пр.} + d_{оф.} \times \kappa_{уд.}}$$

где:

$Ц_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$Ц_{копл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр.}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф.}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$\kappa_{уд.}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц.}}{K_{ан.}} \right) - 1$$

где:

$K_{оц.}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

$K_{ан.}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Корректирующие коэффициенты были определены на основании данных справочника на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 243.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на наличие отопления

Согласно данным справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка:			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

6.3. Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 6.6

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных

участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Определение рыночной стоимости
права пользования оцениваемым земельным участком
Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)**

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв.м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

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

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

Корректировка на торг

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

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 279.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под индустриальную застройку в размере 9,8%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.177.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.8. Среднее значение масштабного фактора

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 6.9.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	21 791,0	7 669,0	28 000,0	5 000,0
Значение	10 000-25 000	<10 000	25 000-50 000	<10 000
Корректировка,	1,00	0,95	1,08	0,95
Корректировка, %	*-	-5%	8%	-5%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Подольск таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций происходит следующим образом:

транспортные подъездные пути – 10-20%;

электроэнергия – 5-25%;

газоснабжение – 15-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%³.

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 6.10.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие заведенных на участок коммуникаций		Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	свет, вода, канализация	свет	свет, вода, канализация
Корректировка	%		0,00%	5,00%	0,00%

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки является право долгосрочной аренды, а объекты аналоги продаются на праве собственности, таким образом, требуется введение корректировки на вид права.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.11. Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 43

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,175**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,35, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

³ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 6.12. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Циан"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_s_ot_promnaznacheniya_783847652	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_promnaznacheniya_282928485	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/6329266/
Телефон		(926) 235-80-45	(985) 141-07-63	(903) 969-56-75, (495) 969-56-75
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Правовой статус	Право общедолевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для эксплуатации нежилого здания	Земли населенных пунктов, для складских целей	Земли населенных пунктов, для складских целей	земли населённых пунктов, под размещение промышленно-коммунальных объектов
Площадь земельного участка, кв.м	21 791,00	7 669	28 000	5 000
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	г.Подольск, Домодедовское ш.	МО, Подольский р-н, д. Федюково	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	нет	в черте города
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	свет, вода, канализация	свет	свет, вода, канализация
Наличие железнодорожных подъездных путей	Нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	20 977 000	84 000 000	13 500 000

Таблица 6.13. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	20 977 000	84 000 000	13 500 000
Площадь участка, кв.м.	7 669	28 000	5 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	2 735	3 000	2 700
Корректировка на уторговывание, %	-9,80%	-9,80%	-9,80%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-5,00%	8,00%	-5,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	5,00%	0,00%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-14,80%	3,20%	-14,80%
Скорректированная цена, руб.	2 330	3 096	2 300
Коэффициент вариации, %			17,52%
Количество корректировок	2	3	2
Удельный вес по количеству корректировок	35,71%	28,57%	35,71%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			2 538
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,81%	3,20%	14,81%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	27,44%	45,12%	27,44%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			2 667
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			2 603
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			21 791,00
Итого рыночная стоимость земельного участка с учетом округления, руб. без учета НДС			56 721 973

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **56 721 973** руб.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{\text{и}})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$K_{\text{и}}$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

ЧОД = ДВД - ОПР,

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

7.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

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. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

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

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 7.1.

Таблица 7.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Циан"	Портал "Циан"	Портал "Циан"	Портал "realty-guide.ru"
Интернет-сайт		http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149742038/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_850278257	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149796508/	http://warehouse.realty-guide.ru/objects/?key=909&sell=0
Телефон		(499) 647-46-73	(903) 101-82-31	499 647-46-73	(495) 22-33-578
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	6 500	6 600	6 000	6 200
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	6 500	6 600	6 000	6 200
Корректировка на уторговывание, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Нежилое здание производственно-складского назначения	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на тип объекта	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	10 025,10	2 400	1 000	5 000	440
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1-4	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	г. Подольск, Поливановская ул.	г. Подольск, ул Плещеевская, 11А, стр.2	г. Подольск, Климовск мкр	г. Подольск, ул. 8-го марта, д.2
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на отопление	-	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, электричество, отопление	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	6 175	6 270	5 700	5 890
Коэффициент вариации, %					3,6%
Количество корректировок	-	1	1	1	1
Удельный вес аналога, %	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 1-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					6 009
Корректировка для административно-офисной части производственно-складских помещений					1,59
Средневзвешенная арендная ставка для административных помещений, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					9 554

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости: АН «Мегаполис», т. (347) 257-06-66, ООО «Альянс» тел.(347) 257-22-91 торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 %% от стартовой цены предложения.

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 5,0%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на состав площадей

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость аренды 1 кв. м. административных помещений, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{копл.}}{d_{пр} + d_{оф} \times K_{уд}}$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{копл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$K_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

Коц – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

Кан – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Корректирующие коэффициенты были определены на основании данных справочника на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 243.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Корректировка на наличие отопления

Согласно справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 178.

Таблица 7.2

Таблица 62

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Таблица 7.3 Корректировка на площадь

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние
Средний физический износ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1 / K_i}{1 / \sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – 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.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁴ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (K_z), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$K_z = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 8, процент недозагрузки для производственно-складских объектов составляет 7-18%.

⁴ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12%	27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8%	19%

Для расчетов использовалось минимальное значение расширенного интервала равное 7%.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого здания в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 8, для производственно-складских объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,0% до 23,0% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12% 23%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	18%	12% 23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14% 26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12% 24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12% 23%

Для расчетов использовалось округленное минимальное значение расширенного интервала 12,0%.

7.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

$$\text{Ставка капитализации} = \frac{\text{Норма прибыли на вложенный капитал}}{\text{Норма возврата вложенного капитала}}$$

Ставка капитализации для оцениваемых помещений принимается равной среднему значению для сопоставимых помещений (складские помещения Московского региона), которая составляет 12,5%, согласно анализу рынка, приведенному в разделе Обзора рынка.

Таким образом, в расчетах принимаем значение ставки капитализации на среднерыночном уровне в размере 12,5%.

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.4

Показатель	Значение		
Объект оценки	Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.		Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.
Назначение	Отапливаемые производственно-складское помещение	Административно-офисные площади	Отапливаемые производственно-складское помещение
Общая площадь, кв.м.	5 389,1	1 566,3	3 069,7
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	6 009	9 554	6009
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	32 383 102	14 964 430	18 445 827
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	7,00%	7,00%	7,00%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	30 116 285	13 916 920	17 154 619
Операционные расходы с НДС, руб. (12% от ДВД)	3 613 954	1 670 030	2 058 554
Чистый операционный доход, руб.в год, с НДС	26 502 331	12 246 890	15 096 065
Ставка капитализации, %	12,50%	12,50%	12,50%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	212 018 648	97 975 120	120 768 520
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	179 676 820	83 029 763	102 346 203

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС 18% составляет:

Таблица 7.5

Показатель	Значение	
Объект оценки	Нежилое 4-х этажное здание-корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	309 993 768,00	120 768 520,00
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	262 706 583,05	102 346 203,39

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. Без НДС
Доходный	365 052 786
Сравнительный	411 789 619
Затратный	не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Доходный подход в большей степени отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагирует на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом вышеизложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,5.

8.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 8.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	365 052 786	411 789 619	не применялся
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,0%	50,0%	0,0%
Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.	388 421 203		

9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 9.1

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Нежилое 4-х этажное здание- корпус №7, общей площадью 6 955,40 кв.м.	281 670 755,40	42 966 725,40	238 704 030
Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв.м.	109 734 336,0	16 739 136,00	92 995 200
Земельный участок - для промышленных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 21 791 кв.м.	56 721 973,0	-	56 721 973
Итого:	448 127 064,40	59 705 861,40	388 421 203

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 6 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого здания (за вычетом стоимости земли) определяется пропорционально стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред. к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка Московской области как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

**рыночная стоимость Объекта оценки
может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости)
от 412 503 318 до 504 170 722 руб. с учётом НДС**

10. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»,
Специалист-оценщик:



М.С. Сидоренко

**Список использованных данных для оценки
Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- 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.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- b. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

Сравнительный подход

1 https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_724993775

Складское помещение, 3000 м² 149 000 000 ₽
№ 724993775, размещено 4 ноября в 10:05 (1010 (+1))

СИМВОЛ
8 903 792-17-80
Написать сообщение

Агентство: Алексей
На Avito с января 2017
Адрес: Московская область, Подольск, Сигаловая

Площадь: 3000 м², класс здания: B
Адрес: Московская область, Подольск, Сигаловая

Хотите, чтобы 10 000 человек из Московской области узнали об этом предложении?
Узнать больше

ДОНСТРОЙ
495 925 47 47
www.donstroy.com

Складское помещение, 3000 м² 149 000 000 ₽ Алексей 8 903 792-17-80 Написать сообщение

СИМВОЛ

Площадь: 3000 м², класс здания: B
Адрес: Московская область, Подольск, Сигаловая

Складской комплекс в с. Подольск, капитальный, потолки до 8 м, огороженная территория 0,5 га
Все коммуникации центральные (вода, канализация, газ).
Собственность.

Продать коммерческую недвижимость?
Узнать больше

Участки от 100 тысяч руб!
За 6 соток с коммуникациями, 33 гектара. Охрана, расчистка 0%.
Заходи
www.starta.ru

Офисы по супер ценам!
Офисы в Клину/Щербаково-2 от 900 рублей за кв. м, г/площадь.
www.starta.ru

Понравилось

Складское помещение, 12000 м² - 600 000 000 ₽
№ 675685233, размещено 27 октября в 18:00 · 629 (+2)

8 929 992-86-76

Написать сообщения

Активист
ПрофиГрад
На Avito с октября 2015

Адрес:
Московская область, Подольск, Ерино

Площадь: 12000 м²; класс здания: b

Адрес: Московская область, Подольск, Ерино

Складское помещение, 12000 м² · 600 000 000 ₽ ПрофиГрад · 8 929 992-86-76 · Написать сообщения

Адрес: Московская область, Подольск, Ерино

Продается действующий офисно-складской комплекс с прилегающим земельным участком.

Стоимость - 600 000 000 рублей (Возможен обоснованный торг).
Складские площади сданы в ответственное хранение.
Срок окупаемости при сдаче всех площадей 6-11 лет.

На территории расположены:

- склад класса «B» общей площадью 10 000м².
- административно-бытовой комплекс (3-х этажное здание офисной планировки общей площадью 1840 м²);
- здание котельной (площадь 268 м²; используется для отопления всего комплекса);
- здание ремонтной зоны (двух этажное здание общей площадью 293,3 м²);
- здание бытовых помещений для водителей, столярная мастерская (общая площадь 217,3 м²).

Квартиры в районе Митино
Квартиры от 1,5 млн руб. В 10 м от метро "Ситническое шоссе"

Страни Бани и Дома
Деревянные строения, акции и скидки

КОПАЕМ КОЛОДЕЦЫ

Копая колодезь под ключ
Рытье колодезя в частном доме.
Работаем быстро. Гарантия 1 год.
Звоните!

podolsk.cian.ru/sale/commercial/149743538/
Данные владельца

склад

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Лобачева, 30А [Показать на карте](#)

Домовладение: 300 кв. м от МКАД

290 000 000 руб.
31 712 руб./кв. м, годовая

Об объекте

Площадь:	3 608 м ²
Этаж:	1 из 1
Высота потолка:	6 м
Состояние:	тщательный ремонт
Версия:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта
Дополнительный услуги:	транспортные услуги, ответственное хранение

О здании

Тип здания:	склад
Общая площадь:	3 608 м ²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Отопление:	автономное

Инфраструктура


- офисный комплекс

Продается производственно-складская база, общая площадь помещений 5608 кв.м, на земельном участке площадью 11016 кв.м (в собственности), расположено в 16 км от МКАД, рядом с Домовладением, Снефуровского шоссе. Комплекс состоит из нескольких зданий: 1. ПРОИЗВОДСТВЕННО-ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ (ОФИСНОЕ) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 3316,1 кв.м, 4 этажа, включает: производственно-складские помещения общей 5* 2733,6 кв.м, 30 мех. склад 5* 1015,5 кв.м и п+п+пн, склад 5* 536,3 кв.м и п+пн, подвальный этаж склада 5* 185,8 кв.м, и п+пн, административное офисное помещение, расположенное на 1-4 этажах, общей 5* 602,7 кв.м, коммуникации: центральные водоснабжение, канализация, электроснабжение, электротехническое оборудование (станциями электроснабжения), 2-2 ЗДАНИЕ (ХОЛОДИЛЬНИК) ПЛОЩАДЬЮ 912,7 + 378,9 кв.м; здание холодильника, 5* 912,7 кв.м, с установленным оборудованием: 6 холодильных агрегатов с системой поддерживаемой температурой -18 градусов (глубокая заморозка), здание-холодильник 5* 178,9 кв.м, с установленным оборудованием: 2 холодильных агрегата с переменной поддерживаемой температурой от +2 до -18 градусов. Общая стоимость 1 холодильных агрегатов составляет 1,2 млн. \$, СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 5* 1200 кв.м, тип: новейшие конструкции, 5* 1,0 м, 4. ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, включает: асфальтная дорога 44,6 м, проезды, площадки (визуальной территории) протяженностью 420,7 м, с покрытием составляет 3336,6 кв.м, ограждение территории протяженностью 704м. Общая выделенная электрическая мощность всего объекта = 650 кВт. Отдельные подъездные пути, ИПП, охрана. Возможна 24ч работа. Оборудование/провайдер: Подольский телефонный узел, Билайн. Есть возможность газификации. Наличие железнодорожного подъезда, обслуживание: Подольск жд узел. Наличие зон парковки/разгрузки. В настоящее время все помещения сданы в аренду. Арендный бизнес, складские услуги, ответственное хранение, другое. Собственник: не лицо, ограниченно нет. Оперативный полад. Торг.


[Привести быстрее](#)

Проектор: всего 00, за год: 00

24 окт, 08:20



ЦМАН ID 169575



Подольск

Категория: действующий

Вентиляция: естественная

Отопление: автономное

Инфраструктура

- офисный комплекс

Продается производственно-складская база, общая площадь помещений 5608 кв.м, на земельном участке площадью 11016 кв.м (в собственности), расположено в 16 км от МКАД, рядом с Домовладением, Снефуровского шоссе. Комплекс состоит из нескольких зданий: 1. ПРОИЗВОДСТВЕННО-ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ (ОФИСНОЕ) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 3316,1 кв.м, 4 этажа, включает: производственно-складские помещения общей 5* 2733,6 кв.м, 30 мех. склад 5* 1015,5 кв.м и п+п+пн, склад 5* 536,3 кв.м и п+пн, подвальный этаж склада 5* 185,8 кв.м, и п+пн, административное офисное помещение, расположенное на 1-4 этажах, общей 5* 602,7 кв.м, коммуникации: центральные водоснабжение, канализация, электроснабжение, электротехническое оборудование (станциями электроснабжения), 2-2 ЗДАНИЕ (ХОЛОДИЛЬНИК) ПЛОЩАДЬЮ 912,7 + 378,9 кв.м; здание холодильника, 5* 912,7 кв.м, с установленным оборудованием: 6 холодильных агрегатов с системой поддерживаемой температурой -18 градусов (глубокая заморозка), здание-холодильник 5* 178,9 кв.м, с установленным оборудованием: 2 холодильных агрегата с переменной поддерживаемой температурой от +2 до -18 градусов. Общая стоимость 1 холодильных агрегатов составляет 1,2 млн. \$. СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 5* 1200 кв.м, тип: новейшие конструкции, 5* 1,0 м, 4. ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, включает: асфальтная дорога 44,6 м, проезды, площадки (визуальной территории) протяженностью 420,7 м, с покрытием составляет 3336,6 кв.м, ограждение территории протяженностью 704м. Общая выделенная электрическая мощность всего объекта = 650 кВт. Отдельные подъездные пути, ИПП, охрана. Возможна 24ч работа. Оборудование/провайдер: Подольский телефонный узел, Билайн. Есть возможность газификации. Наличие железнодорожного подъезда, обслуживание: Подольск жд узел. Наличие зон парковки/разгрузки. В настоящее время все помещения сданы в аренду. Арендный бизнес, складские услуги, ответственное хранение, другое. Собственник: не лицо, ограниченно нет. Оперативный полад. Торг.

ID: 169575

+7 903 722-07-32

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦМАН

Добавить в избранное
Комментарий
Показать фото

Эксперт
Поделиться

Дополнительные услуги

[Расчитать стоимость парковки](#)

4. <http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/137229745/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a warehouse located in Podolsk, Moscow region, at Плещеевская ул., 5. The price is listed as 970,000,000 rubles, which is 44,804 rubles per square meter. The building has a total area of 21,650 square meters and a height of 12 meters. The listing includes a large photograph of the warehouse building and a smaller inset photo showing the interior. The text describes the building as a modern, single-story industrial structure with a concrete floor, central ventilation, and a loading dock. It also mentions that the building is suitable for large-scale transportation and has a loading dock with a height of 2.5 meters. The listing is from the company Арсенал Холдинг, with a contact number +7 928 898-86-82. There are buttons for 'Посмотреть фото', 'Позвонить', and 'Подписаться на показы'.

Аналоги, используемые для оценки земельного участка

1. https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_783847652

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a plot of land (участок) with a cadastral number 50:58:002****, located in Podolsk, Moscow region, at Домодедовское шоссе. The price is listed as 20,977,000 rubles. The listing includes a large photograph of the plot of land and a smaller inset photo showing the surrounding area. The text describes the plot as a residential plot (для складских целей) with an area of 77 сот. The listing is from the user Евгений, with a contact number +7 928 235-80-45. There are buttons for 'Купить в кредит', 'Написать сообщение', and 'Узнать больше'.


https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_promnaznacheniya_18184763

Участок 77 сот (промназначения) 20 977 000 ₽

Евгений в 9:26 205-80-45 Написать сообщение

Название участка: для складов цехов. Площадь: 77 сот

Адрес: Московская область, Подольск, Домодедовское шоссе



Земельный участок площадью 7669 кв. м. Расположен в Подольске на Домодедовском шоссе. Категория земель: земли населенных пунктов (Разрешенное использование: для складов цехов (возможно изменение разрешенного использования)). На данной территории возможно строительство складов и производств, автосервиса, офиса, распределительного центра, устройство стоянки для грузового транспорта и строительной техники. В наличии все коммуникации. Также возможна аренда данного земельного участка. Рассмотрите Ваши предложения по цене.

Узнать больше

Янтарная сосна - мебель
Большой выбор мебели из массива дерева с доставкой по РФ (цены ниже!)

Дом-контейнер "Эконом+1"
6x2,4 новый 50 000€ + 8 пункт. Близко бесплатно!

Ипотека, первый взнос 10%
Дома построены 3 на от МКАД. Звоните! Сайт: domofond.ru

2. https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_promnaznacheniya_282928485

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_promnaznacheniya_282928485

Участок 2.8 га (промназначения) - 300 000 ₽

№ 282928485, размещено 24 октября в 12:55. (4)

Купить в кредит



8 985 141-07-63

Написать сообщение

Имя: Игорь
На Avto с октября 2010

Контактное лицо: Игорь

Адрес: Московская область, Подольск

Расстояние до города: 8 км / Площадь: 280 сот

Симферопольское ш. 8 км от микр. д. Федюково. Продается земельный участок 2,8 га с пром. назначения. Издается проект склада открытого хранения, получены и частично оплачены Ту на подписание 150 кв.м. Есть участки большей и меньшей площади различной категории и назначения. Цена указана за сотку.

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main listing is for a commercial plot in Podolsk, Moscow region, located on Bolshaya Serpukhovskaya street. The price is 13,500,000 rubles. The plot area is 50 sqm. The listing includes a table of characteristics, a description of the plot, and contact information for the agent. There are also two smaller listings below the main one.

коммерческая земля
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Большая Серпуховская
ул. Авиана, 50 кв. м по кадастру

13 500 000 руб.
170 000 руб. за сот.

Об объекте

Площадь:	50 сот.
Категория земель:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	промышленность
Коммукация:	нет
Водоотведение:	нет

Участок площадью 50 сот. местоположением Симферопольское шоссе, 20 кв. м от МКАД, в районе д. Березки, граница непосредственно с Симферопольского шоссе. Вид права - право собственности. Общая 5,3 га.

Категория - земли населенных пунктов. Под различные промышленно-коммунальные объекты. На участке выделено 0,3 га под строительство АЗС, газодорожной сервис, магазин, фитнес-центр, диспетчерский центр, тестинг.

Такой участок расположен с правой стороны по направлению к ЮКОВЕ, что актуально для строительства АВТОМОБИЛЬНЫХ ТЕХОБСЛУЖИВАНИЙ. Все коммуникации подведены до участка, получены ТУ на газ!

Цена 270 000р за сотку.

ID 3540
+7 903 969-56-75, +7 495 969-56-75
Позвоните сейчас, это может стоить дешевле, чем в ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться

Продать быстрее! Просторная жилая 474 кв.м отмен! | **Попытка** | цена 1,100

ЦИАН ID 3540

Муромль, Валуйское ш. 34 кв.
Длина в овраг в Новой Москве. Для коммуникаций (Ущерб от ПАО «Сбербанк России»).
Скидка более 1 млн руб. на готовый дом у оврага!
Типы домов: Индивидуальные | Строительство
Вкл. ИЖС 724-00-32

СКИДКА до 2,5 млн руб.
После доп. точильных «бронбурги»
5 км до м. Буенская аллея. Расположен (2% Московская область). Надг. выделение 6 ноября
скидки на технику до 2,5 млн руб.

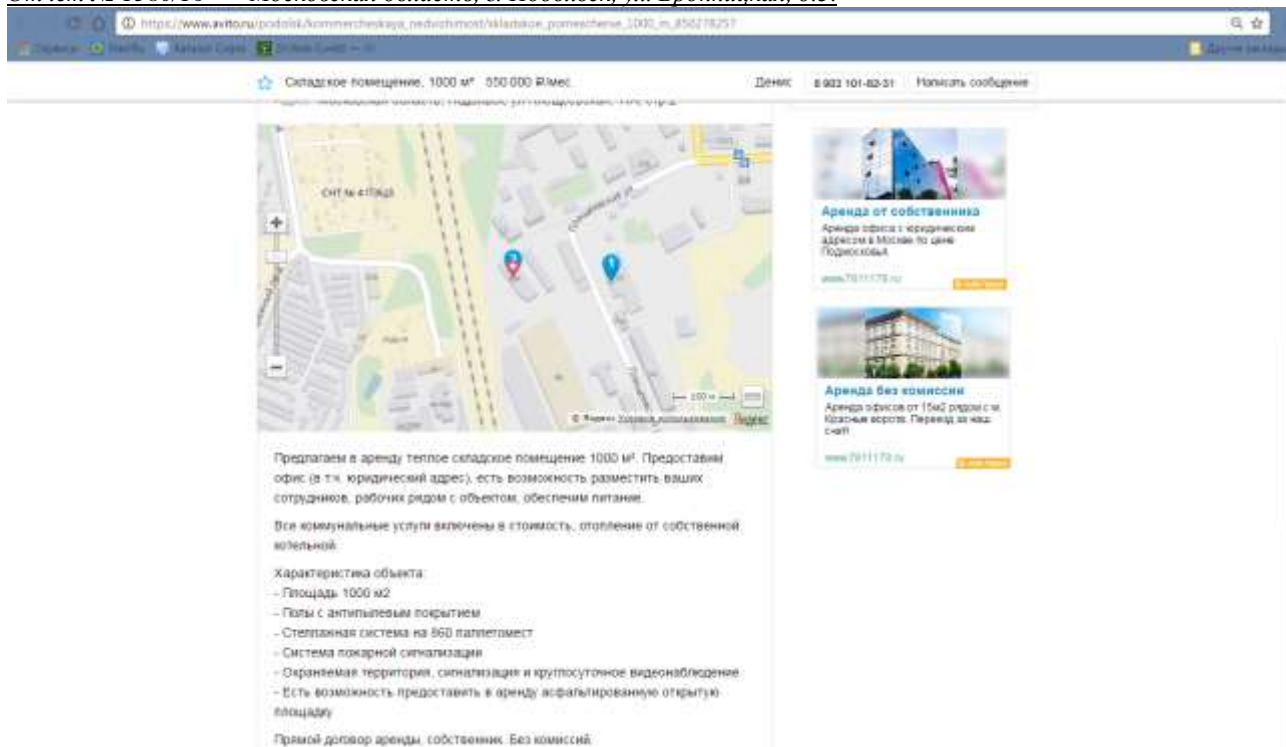
Доходный подход

1. <http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149742038/>

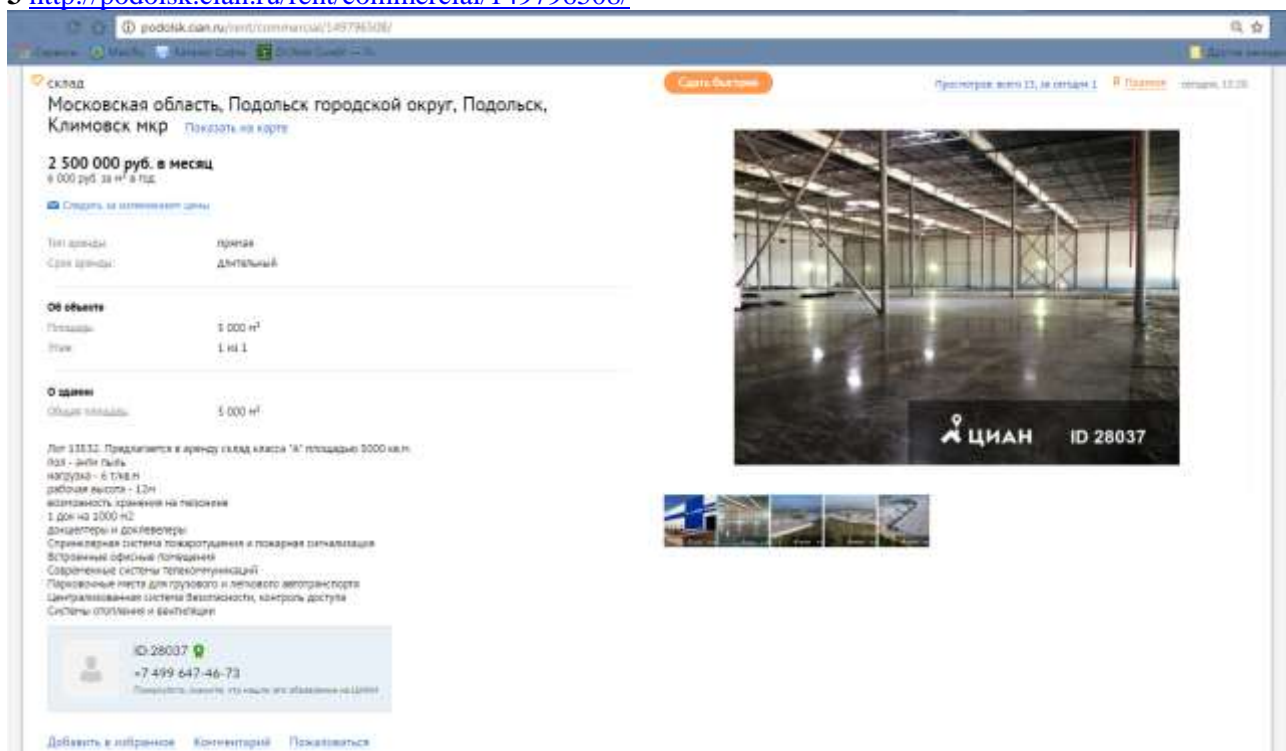
The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The title is "склад" (warehouse) located in "Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Поливановская ул." (Moscow region, Podolsk city district, Podolsk, Polyvanovskaya St.). The price is listed as "1 300 000 руб. в месяц" (1,300,000 rub. per month) and "в 500 руб. за кв. м в год" (at 500 rub. per sq. m per year). The listing includes a large photo of the warehouse building and a smaller photo of the entrance. The text describes the property as a 2,400 sq. m warehouse with a height of 12 m, suitable for various types of cargo. It also lists features like fire alarm, security system, and parking spaces.

2 https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_850278257

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Складское помещение, 1000 м²" (Warehouse, 1000 sq. m) with a price of "550 000 Р/мес." (550,000 R/month). The listing includes a large photo of the warehouse building and a smaller photo of the entrance. The text describes the property as a 1000 sq. m warehouse with a height of 12 m, suitable for various types of cargo. It also lists features like fire alarm, security system, and parking spaces.



3 <http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/149796508/>



warehouse.realty-guide.ru/objects/?key=909&sell=0
Добро пожаловать

Складской комплекс «Фортекс Трэйд»

Класс: C

Адрес: **+7 495 22-33-578**

Поиск в интернете

Версия для печати | Оставить заявку

О складском комплексе
Местонахождение
Характеристики
Свободные площади
Фото
Другие складские комплексы

Свободные площади в аренду

440 м ² 4200 руб/м ² в год	2650 м ² 4500 руб/м ² в год
---	--

Все свободные площади в аренду

Аренда складов в складских комплексах

до 500 м ²	100-500 м ²	500-1000 м ²
1000-3000 м ²	более 3000 м ²	

Продажа складов в складских комплексах

до 500 м ²	100-500 м ²	500-1000 м ²
1000-3000 м ²	более 3000 м ²	


Визуализация складских комплексов

Лоты

в Броннице Давыдов 2000.000

от 15.000 м²

от 3.000 руб/м²/год



Местонахождение

Юг, Подольск г.
Варшавское ш., 10 км от МКАД

Особенности складского комплекса

Дл. улицы склада:

Земельный участок:

Местонахождение

Юг, Подольск г.
Варшавское ш., 10 км от МКАД

Складской комплекс «Фортекс Трэйд» находится на юге Московской области по адресу: город Подольск, улица 8-го марта, д. 2. В здании ведутся ремонтные работы с Варшавского или Симферопольского шоссе. Расстояние до МКАД составляет 10 километров, до ТТК - 20 км. От станции метро «Анжино» (линия Митино) транспортное время 20-25 минут.

28-ГО МАРТА
УЛКА

Дл. здания: —

14-Л ИЛ.ЛОТОВИД

Особенности складского комплекса

Дл. улицы склада:

Земельный участок: 2011

Площадь земельного участка:

Общая площадь склада:

Высота потолка:

Пол: антивибр.

Вентиляция: 2,0м в. под вентиляцию

Особенности здания:

Строение: стандартная

Система отопления: трубы в полу

Тип освещения: оптоволоконное внутреннее освещение

Система пожарной безопасности: оптоволоконная в охраняемой территории, протекторная система, противопожарное водоемкое устройство, система оповещения и управления эвакуацией

Парковка: 2 часа разгрузки бесплатно

ХАРАКТЕРИСТИКИ

P
↑
↓
⚡
🚚
📺
📶

видеообзор

О складском комплексе

В десяти километрах от МКАД между Варшавским и Симферопольскими шоссе, находится складской комплекс «Фортекс Трэйд», состоящий из трех складских помещений и крупной открытой площадки. Здесь имеются капитальные кирпичные строения, оборудованные современной вентиляцией (от +5 до +18 градусов) и обслуживаемые собственным инженерным персоналом. Два основных помещения крайне удобны для разгрузочных работ, т.е. оборудованы воротами, которые не зависят от погоды и наличия и надежности и прочности стенок и обеспечиваются высокими потолками и антивибрационными полами. По обеим сторонам СК «Фортекс Трэйд» расположены ж/д станции на 3 вокзала и оснащены пандусом, все помещения и комплексы оснащены освещением и отоплением, а в одной из частей проведены современные телекоммуникации. Также удобно расположенной и закрытой выезда площадке, объект оснащается современными коммуникациями и инженерными системами, позволяя обеспечить необходимый уровень сервиса складской площадке.

Документы объекта оценки

вх. № 1608-08 от 16.08.2016

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 11.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:55:0020128:42
Объект недвижимости:	Нежилое, 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6955, 40 кв.м, инв.№ 206:063-1806, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2228/2 от 11.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1534 от 05.07.2016 года от 05.07.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 05.07.2016 №614-044-1534
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.08.2016
номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2228/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.05.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Бреусенко Е. Г.
(подпись)

вх. № 1608-09 от 16.08.2016

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 11.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:55:0000000:30396	
Объект недвижимости:	Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3 069, 7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2218/2 от 11.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1534 от 05.07.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 05.07.2016 №614-044-1534
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3, кад.№ 50:55:0000000:30396. Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3 069, 7 кв.м., количество этажей: 2	
дата государственной регистрации:	11.08.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2218/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.05.2016 по 01.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор


(подпись, И.П.Ф.)

Бреусенко Е. Г.
(фамилия, инициалы)



вх. № 1608-07 от 16.08.2016

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 11.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:55:0020128:23
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общая площадь 21 791 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2224/2 от 11.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1534 от 05.07.2016 года от 05.07.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 05.07.2016 №614-044-1534
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.08.2016
номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2224/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.05.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Бреусенко Е. Г.

(подпись, И.П.Ф.)

(подпись, И.П.Ф.)



Копия

Подписанное согласие заказчика Московской области
"Московская область (Федеральный округ "Центр")"
Подольский территориальный филиал (ТТФ) МО "МОСТП"

Объект, устроитель, адрес: _____
 Район: _____
 Округ: _____
 Город (д/р, микрорайон): г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 2 _____ № серии (ввод в эксплуатацию) _____ Лист 2

Исторический номер: 200-200-2000
 Экспертный номер: _____

Паспорт выдан по заказу № _____ 19 апреля 2007 г.
 (подпись эксперта)

3431281

I. Структурно-конструктив и технологические решения

План, по которому _____
 Листы № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

II. Экспертное заключение о состоянии конструкций и их оборудовании

№	Наименование конструктивных элементов	Объемы обследованных конструкций, элементов, узлов (в %)
1	Литеры В	Фундаменты, стены, колонны - 100% Число панелей 4
2	Фундаменты	Фундаменты
3	Стены, перегородки, колонны	Стены, перегородки, колонны
4	Двери, окна, балконы	Двери, окна, балконы
5	Полы	Полы
6	Крыши	Крыши
7	Подъемные работы	Подъемные работы
8	Внутреннее инженерное оборудование	Внутреннее инженерное оборудование
9	Внешнее инженерное оборудование	Внешнее инженерное оборудование
10	Другие работы	Другие работы

III. Технические условия устранения повреждений

№	Наименование повреждений	Степень повреждения	Ремонт	Важность
1				
2				
3				

III. Конструктивные решения и технологические решения

№	Наименование конструктивных элементов	Объемы обследованных конструкций, элементов, узлов (в %)
1	Литеры В	Фундаменты, стены, колонны - 100% Число панелей 4
2	Фундаменты	Фундаменты
3	Стены, перегородки, колонны	Стены, перегородки, колонны
4	Двери, окна, балконы	Двери, окна, балконы
5	Полы	Полы
6	Крыши	Крыши
7	Подъемные работы	Подъемные работы
8	Внутреннее инженерное оборудование	Внутреннее инженерное оборудование
9	Внешнее инженерное оборудование	Внешнее инженерное оборудование
10	Другие работы	Другие работы

IV. Заключение о результатах обследования

№	Наименование конструктивных элементов	Объемы обследованных конструкций, элементов, узлов (в %)	Степень повреждения
1			
2			
3			

V. Стоимость работ

Стоимость работ по устранению повреждений: _____ руб.

Стоимость работ по обследованию: _____ руб.

VI. Заключение

Начальник лаборатории, производящей технический надзор: _____

Исполнитель: _____

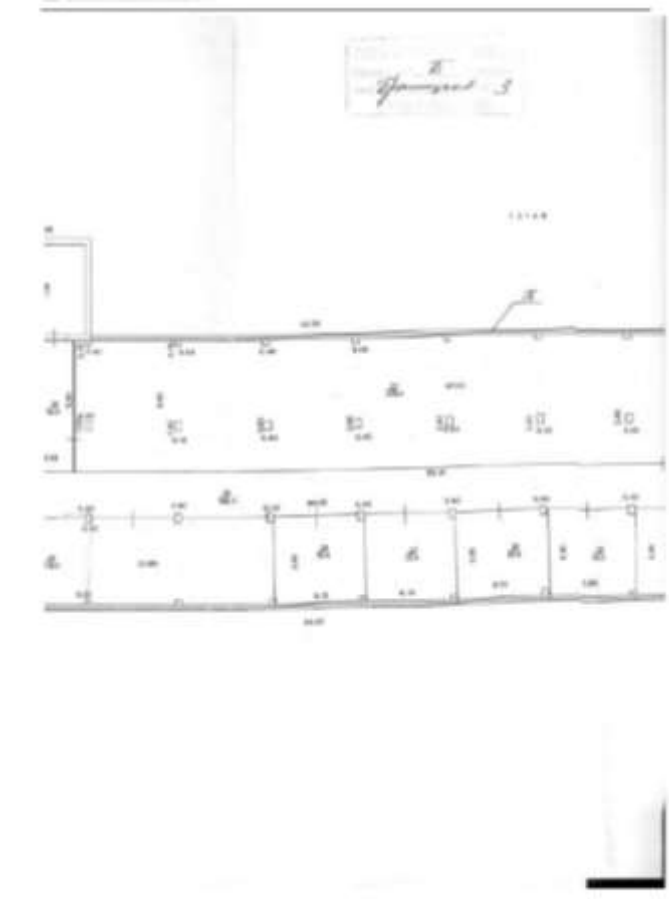
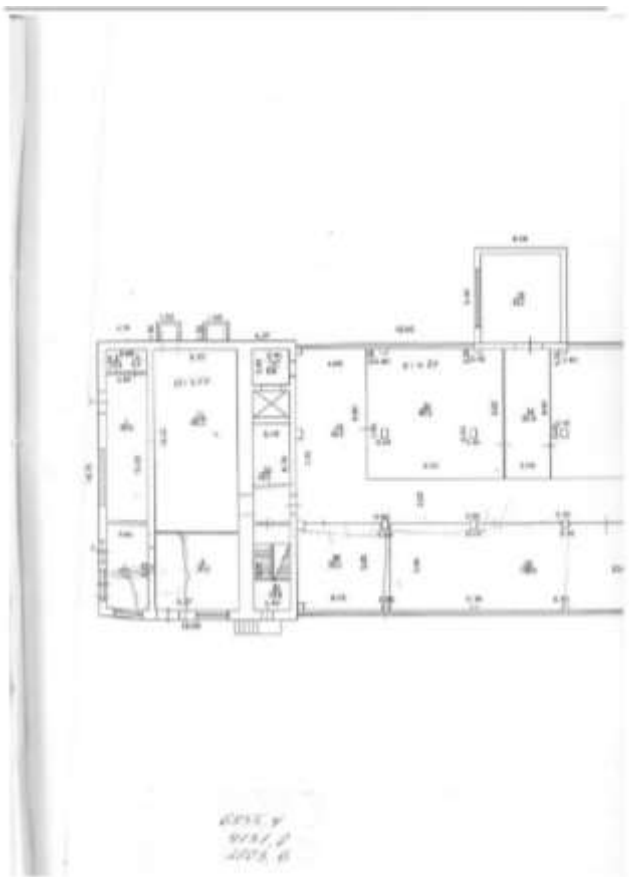
Место осмотра: _____

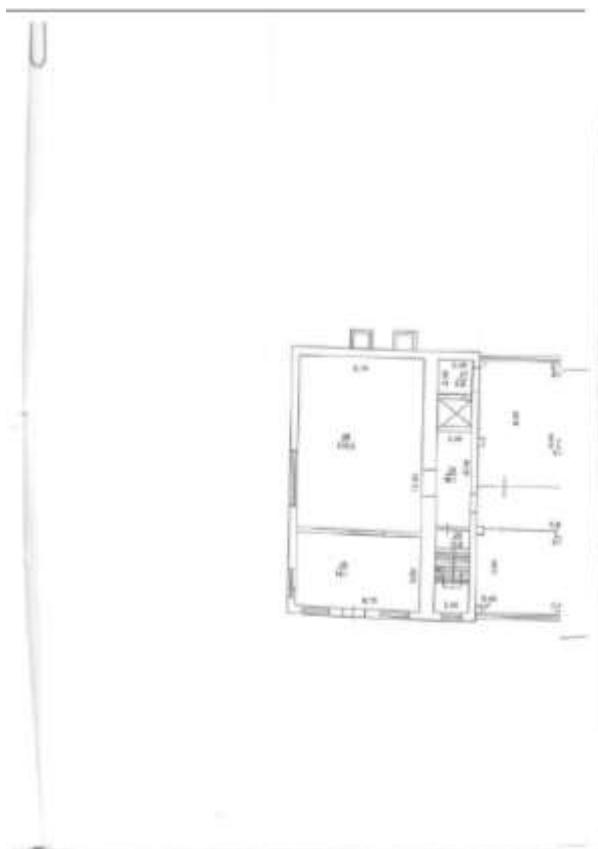
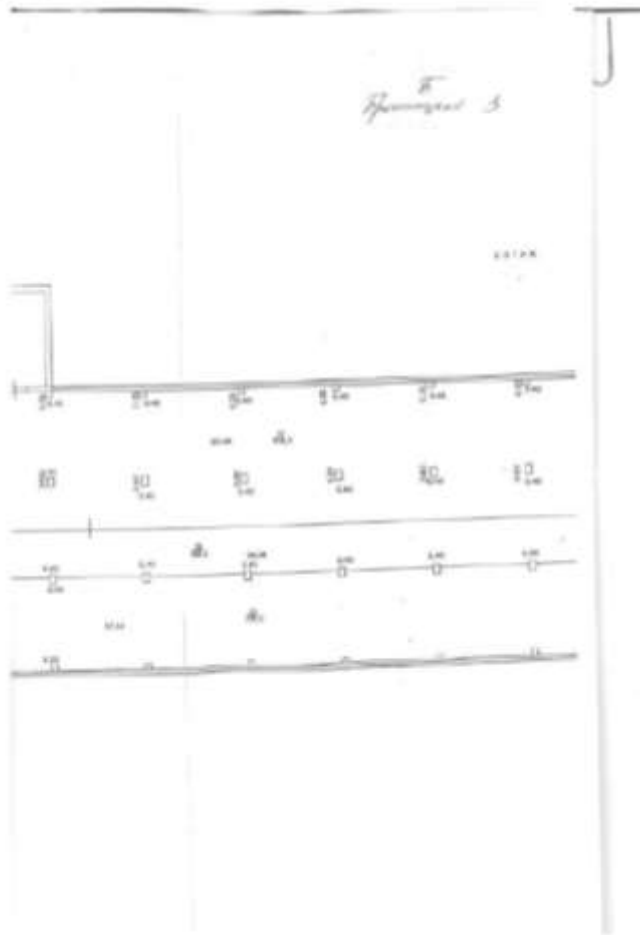
Паспорт выдан по заказу № _____ 19 апреля 2007 г.

Исполнитель: _____

Исполнитель: _____

Исполнитель: _____







III. Конструктивные элементы здания: вид, класс, материал, марка, толщина, шаг, шаг и шаг, шаг и шаг, шаг и шаг (мм)

Вид	Класс	Материал	Марка	Толщина	Шаг	Шаг	Шаг

IV. Система отопления

Вид	Система	Материал	Марка	Толщина

V. Система водоснабжения

Вид системы водоснабжения: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

Шаг трубопровода: _____

VI. Система канализации

Вид системы канализации: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

Шаг трубопровода: _____

VII. Система вентиляции

Вид системы вентиляции: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

Шаг трубопровода: _____

VIII. Система электроснабжения

Вид системы электроснабжения: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

Шаг трубопровода: _____

IX. Система пожарной безопасности

Вид системы пожарной безопасности: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

Шаг трубопровода: _____

X. Система охраны

Вид системы охраны: _____

Материал трубопровода: _____

Диаметр трубопровода: _____

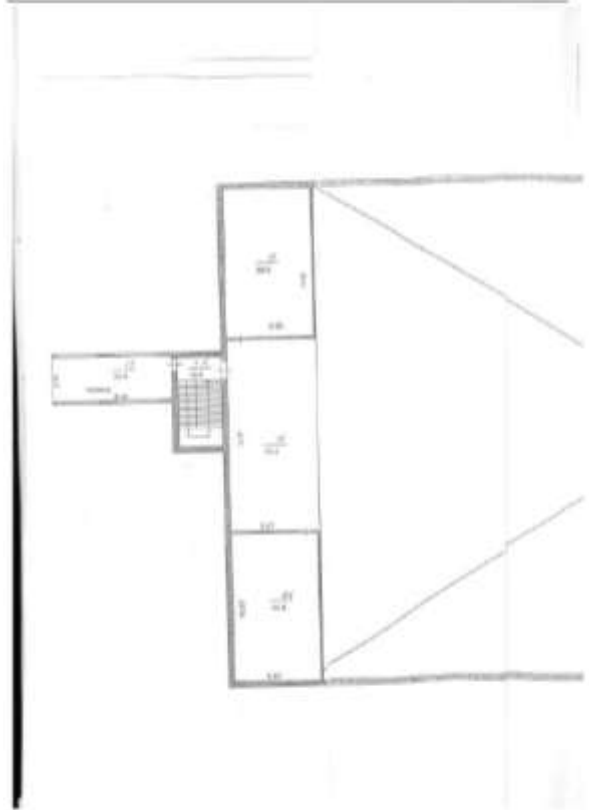
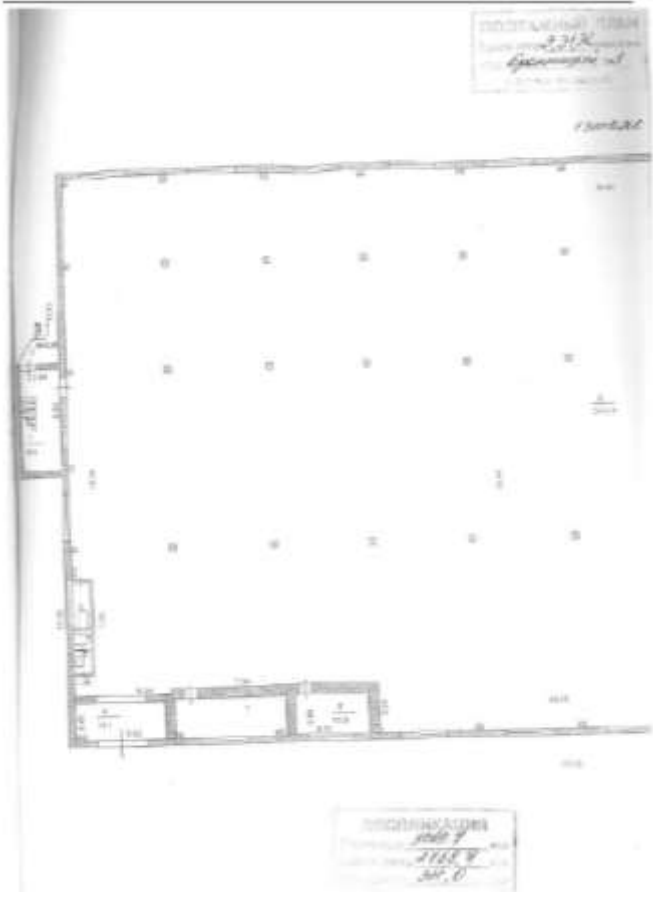
Шаг трубопровода: _____

Подпись и печать:

Исполнитель: _____

Проверенный: _____

Дата: _____





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
104(сто четыре) листа

Печать/подпись

