

ОТЧЕТ № 03

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., пром.зона
«Люторецкое», д.1а.**

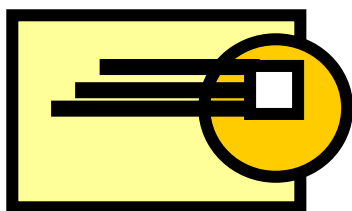
Принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД»

по состоянию на 11.04.2017г.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Стентон Трейд ЛТД», в лице конкурсного
управляющего Бердимуратова Б.Т.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Эксперт"

Дата составления отчета: 26 июня 2017 года



Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

Московская область, г Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 204

Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert_ocenka@list.ru

В соответствии с Договором №03 от 11.04.2017 года специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 16 объектов, расположенных по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, в том числе:

Таблица №1

№п/п	Наименование	Количественные характеристики	Кадастровый (условный) номер	Адрес
1	Земельный участок	75897 м ²	50:31:0060203:10	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., в районе д.Люторецкое
2	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	50:31:0000000:10668	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.4
3	Здание заводоуправления	318,5 м ²	50:31:0000000:3459	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.1
4	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	50:31:0000000:10666	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.3
5	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	50:31:0000000:10667	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.2
6	Здание котельной	150,2 м ²	50:31:0000000:10662	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
7	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	50:31:0000000:10663	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
8	Здание ТП	45,5 м ²	50:31:0000000:17730	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
9	КПП-1	300,3 м ²	50:31:0000000:10673	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.5
10	КПП-2	26 м ²	50:31:0000000:56285	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.6
11	КПП-3	26 м ²	50:31:0050404:123	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.7
12	Сооружение (разгрузочная)	15580 м ²	50:31:0000000:10671	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п.,

	площадка)			д.Люторецкое, д.1а
13	Сооружение (площадка)	29330 м ²	50:31:0000000:10668	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
14	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	50:31:0000000:10661	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
15	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	50:31:0000000:10665	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
16	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	50:31:0000000:11051	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а

принадлежащих ООО «Стентон Трейд ЛТД».

Оценка проведена по состоянию на 11.04.2017г.

Оценка объекта выполнена на основании натурного обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений составляет округленно:

472 489 700

(Четыреста семьдесят два миллиона четыреста восемьдесят девять тысяч семьсот) рублей, (без учёта НДС).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Эксперт»

Севрюков В.С.

Оглавление

1. Общие сведения.....	5
1.1 Основные факты и выводы.	5
1.2 . Задание на оценку.	15
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	16
1.4. Допущения и ограничивающие условия.....	16
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	17
1.6. Обоснование используемых стандартов оценки.....	18
1.7. Сертификация оценки.....	18
2. Основные понятия и этапы оценки.	20
2.1.Понятие рыночной стоимости.	20
3.Описание объекта оценки.....	23
3.1 Источники информации	23
3.2. Документы идентифицирующие объект оценки.....	24
3.3. Основные характеристики Объекта оценки.	30
4.Анализ рынка Объекта оценки.....	79
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	140
5. 1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.....	140
5.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями	142
6.Определение рыночной стоимости права на земельный участок.....	143
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.	155
7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.	155
7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	186
7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.	197
7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	218
8. Пределы использования полученных результатов.	225
Перечень примененной нормативной документации.	225
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	227

1. Общие сведения.

1.1 Основные факты и выводы.

Основанием для проведения оценки является Договор №03 от 11.04.2017.

1.1.1. Общая информация идентифицирующая объект оценки.

Таблица №2

Описание объекта оценки	
Наименование	Недвижимое имущество в составе 16 объектов, в том числе: • Административно-бытовой корпус, S=1842,6 м²; • Здание заводоуправления, инв. S=318,5 м²; • Здание логистического комплекса, S=22680,5 м²; • Здание завода по производству железобетонных изделий, S=5829,7 м²; • Здание котельной, S=150,2 м²; • Здание скважины с насосной, S=5,6 м²; • Здание ТП, S= 45,5 м²; • КПП-1 , S= 300,3 м²; • КПП-2 , S= 26 м²; • КПП-3 , S= 26 м²; • Сооружение (разгрузочная площадка), S=15580м²; • Сооружение (площадка), S=29330 м²; • Сооружение (противопожарные емкости), S=187,2м²; • Сооружение (ж/дорожные пути), S=1680 м/п; • Сооружение (очистные сооружения), S=575,8 м²; Расположенное на земельном участке S=75897 м² (кадастровый номер 50:31:0060203:10), по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, пром.зона «Люторецкое», вл.1а, принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД».
Адрес	Чеховский р-н, пром.зона «Люторецкое», вл.1а
Область	Московская
Местоположение	В 6 км от г.Чехова, в 52 км от МКАД, 3 км до Симферопольскому ш.(М-2), в промышленной зоне
Степень ликвидности	Средняя
Тип актива (операционный/инвестиционный)	Операционный (актив предназначен для получения выгод путём использования помещений для своих целей).
Аренднопригодная площадь, м ²	30671,3
Описание недвижимого имущества (улучшений)	
1.	
Наименование	Административно-бытовой корпус
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10668
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п.,

	д.Люторецкое, д.1а, стр.4
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №971903 от 29.07.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Местоположение	На территории предприятия
Расположение	Оцениваемые помещения являются отдельностоящими
Общая площадь, м ²	1842,6
Этажность объекта оценки	4
Год постройки	2009
Целевое назначение	Нежилые помещения административно-бытового назначения
Фактическое использование	На момент оценки используются по назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировке отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	хорошее.
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
2.	
Наименование	Здание заводоуправления
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:3459
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.1
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ № 977650 от 04.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Местоположение	На территории предприятия
Расположение	Оцениваемое здание является отдельностоящие
Общая площадь, м ²	318,5 м ²
Этажность объекта оценки	2
Год постройки	2009
Целевое назначение	Нежилые помещения административно-бытового назначения
Фактическое использование	На момент оценки используются по назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировке отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	хорошее
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
3.	
Наименование	Здание логистического комплекса
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10666

Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.3
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977653 от 04.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Местоположение	На территории предприятия
Расположение	Оцениваемые помещения являются отдельностоящим
Общая площадь, м ²	22680,5 м ²
Этажность объекта оценки	1
Год постройки	2009
Целевое назначение	Нежилые помещения складского назначения
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировке отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	хорошее
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
4.	
Наименование	Здание завода по производству железобетонных изделий
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10667
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.2
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977649 от 04.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Местоположение	На территории предприятия
Расположение	Оцениваемые помещения являются отдельностоящим
Общая площадь, м ²	5829,7 м ²
Этажность объекта оценки	1
Год постройки	2009
Целевое назначение	Нежилые помещения производственного назначения
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировке отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
5.	
Наименование	Здание котельной

кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10662
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977651 от 04.08.2009г)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Местоположение	На территории предприятия
Расположение	Оцениваемые помещения являются отдельностоящим
Общая площадь, м ²	150,2 м ²
Этажность объекта оценки	1
Год постройки	2009
Целевое назначение	Специализированное здание для обеспечения теплоснабжением предприятие
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировки отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	хорошее
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
6.	
Наименование	Здание скважины с насосной
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10663
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977625 от 01.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	5,6 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Специализированное здание для обеспечения водоснабжением предприятия
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировки отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
7.	
Наименование	Здание ТП
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:17730
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п.,

	д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977632 от 01.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	45,5 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Специализированное здание для обеспечения электроэнергией предприятие
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные о перепланировки отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	хорошее
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
8.	
Наименование	КПП-1
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10673
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.5
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №971902 от 29.07.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	300,3 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
9.	
Наименование	КПП-2
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:56285
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.6
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977628 от 01.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	26 м ²

Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД»100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
10.	
Наименование	КПП-3
кадастровый (условный) номер	50:31:0050404:123
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, стр.7
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977633 от 01.08.2009г
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь,м ²	26 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД»100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
11.	
Наименование	Сооружение (разгрузочная площадка)
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10671
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977624 от 01.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь,м ²	15580 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД»100% доля

Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
12.	
Наименование	Сооружение (площадка)
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10668
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977652 от 04.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	29330 м ²
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
13.	
Наименование	Сооружение (противопожарные емкости)
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10661
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977629 от 01.08.2009г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь, м ²	187,2 м ² (площадь застройки)
Объем, м ³	500
Количество, шт	2
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД» 100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
14.	
Наименование	Сооружение (ж/дорожные пути)
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:10665
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №977626 от 01.08.2009г.)

Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Длина, м/п	1680 м/п
Год постройки	2009
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД»100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
15.	
Наименование	Сооружение (очистные сооружения)
кадастровый (условный) номер	50:31:0000000:11051
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Имущественные права на объект оценки	Собственность (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД№630493 от 20.01.2010г.)
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Расположение	На территории предприятия
Общая площадь,м ²	575,8 м ² (площадь застройки)
Год постройки	2008
Целевое назначение	Соответствует своему целевому назначению
Фактическое использование	Соответствует своему целевому назначению
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.)
состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД»100% доля
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	
Описание земельных участков	
16.	
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а
Местоположение	На территории предприятия
Общая площадь,м ²	S=75897 м ²
Кадастровый номер	50:31:0060203:10
Статус	Право собственности (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ№076269 от 13.05.2005г.)
Наличие/отсутствие обременений	отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешённое использование	Под производство
По документу	Под производство
Правообладатель/ли, доля	ООО «Стентон Трейд ЛТД», 100%
Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта	

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .

При оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице №4:

Таблица № 3

№п/п	Наименование	Площадь,м ²	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, определённая затратным подходом в руб. без учёта НДС	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, определённая сравнительным подходом в руб. без учёта НДС	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, определённая доходным подходом в руб. без учёта НДС	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, в руб. без учёта НДС с учетом имущественных прав на объект оценки
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	84 464 668	84 763 076	84 464 303	84 564 016
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	10 161 081	10 196 979	10 161 037	10 173 033
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	174 932 813	175 550 840	174 932 057	175 138 570
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	80 311 611	80 595 347	80 311 264	80 406 074
5	Здание котельной	150,2 м ²	4 389 741	4 405 250	4 389 722	4 394 904
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	713 343	715 863	713 340	714 182
7	Здание ТП	45,5 м ²	553 488	555 443	553 486	554 139
8	КПП-1	300,3 м ²	4 830 099	4 847 163	4 830 078	4 835 780
9	КПП-2	26 м ²	731 804	734 389	731 801	732 665

10	КПП-3	26 м ²	731 804	734 389	731 801	732 665
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	1 631 824	1 637 589	1 631 817	1 633 743
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	24 534 859	24 621 539	24 534 753	24 563 717
13	Сооружение (противопожар ные емкости)	187,2м ²	1 629 105	1 634 861	1 629 098	1 631 021
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	14 810 935	14 863 261	14 810 871	14 828 356
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	3 155 615	3 166 764	3 155 601	3 159 327
	ИТОГО по улучшения м		407 582 790	409 022 755	407 581 029	408 062 191
16	Земельный участок	75897 м ²	64427500	64427500	64427500	64427500
ИТОГО			472 010 290	473 450 255	472 008 529	472 489 691

1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату оценки округлено составляет:

Таблица № 4

№п/ п	Наименование	Рыночная стоимость на дату оценки, в рублях без учета НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, в рублях без учета НДС, округлено
1	Недвижимое имущество в составе 16 объектов, расположенное по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д.Люторецкое, д.1а, принадлежащие ООО «Стентон Трейд ЛТД».	472 489 691	472 489 700

1.2 . Задание на оценку.

Таблица № 5

Объект оценки:	Недвижимое имущество в составе 16 объектов, в том числе: • Административно-бытовой корпус, S=1842,6 м²; • Здание заводоуправления, инв. S=318,5 м²; • Здание логистического комплекса, S=22680,5 м²; • Здание завода по производству железобетонных изделий, S=5829,7 м²; • Здание котельной, S=150,2 м²; • Здание скважины с насосной, S=5,6 м²; • Здание ТП, S= 45,5 м²; • КПП-1 , S= 300,3 м²; • КПП-2 , S= 26 м²; • КПП-3 , S= 26 м²; • Сооружение (разгрузочная площадка), S=15580м²; • Сооружение (площадка), S=29330 м²; • Сооружение (противопожарные емкости), S=187,2м²; • Сооружение (ж/дорожные пути), S=1680 м/п; • Сооружение (очистные сооружения), S=575,8 м²; Расположенное на земельном участке S=75897 м² (кадастровый номер 50:31:0060203:10), по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, пром.зона «Люторецкое», вл.1а, принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД».
Основания проведения оценки:	Договор №03 от 11.04.2017
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи в рамках конкурсного производства
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Правообладатель/ли	ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	26 июня 2017г.
Дата оценки:	11 апреля 2017г.
Период определения рыночной стоимости:	11.04. 2017г. - 27.07.2017г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть указана	<i>Результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде конкретного числа с учетом округления по правилам математики. (см. Договор №03 от 11.04.2017)</i>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка см. в п.1.4.</i>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица № 6

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	ООО «Стентон Трейд ЛТД» в лице конкурсного управляющего Бердимуратова Б.Т.
Сведения об Оценщике	
Юридическое лицо , с которым у Оценщика заключен трудовой договор:	ООО «Эксперт» , 142306, Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204, ИНН 5048005415, ОГРН 1035009950172, дата гос. регистрации 10.02.1997г, Полис №922/1138913401 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 11.11.2017г. СРО РКО (рег. номер в ФРС №0006 включена в реестр 19.12.2007г.).
Оценщик	<i>Кустов Юрий Ильич</i> Свидетельство Ассоциация СРО «НКСО» от 29.01.2015г. регистрационный номер в реестре №02322. Выписка из реестра № 0126 от 30.01.2015г. Полис № SYS1166300824 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.01.2018г. Диплом о высшем профессиональном образовании НОУВПО Международная академия оценки и консалтинга. Стаж работы в оценке -3 года - с 03.06.2013г. Трудовой договор с ООО «Эксперт» с 03.06.2013г.
Оценщик	<i>Севрюков Дмитрий Владимировна.</i> Свидетельство Ассоциация СРО «НКСО» от 29.09.2009г. регистрационный номер № 01917, выписка из реестра №03462 от 30.09.2009. Полис № 922/1120326025 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 28.09.2017г. диплом о высшем профессиональном образовании НОУ «Институт профессиональной оценки» №ВСТ 2279942 выдан 20.06.2008г. Стаж работы в оценке- 15 лет - с 17 .04.2002г Трудовой договор с ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

1.4. Допущения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Реализация объекта оценки, как единого комплекса, установлена Заказчиком оценки.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Датой оценки является дата предоставления Заказчиком всей необходимой информации для оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Таблица №7

Используемое законодательство РФ	1. Конституция Российской Федерации 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. 3. Земельный Кодекс Российской Федерации 4. Налоговый кодекс Российской Федерации 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2016г.) 6. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ.
----------------------------------	---

Используемые стандарты и правила оценки	1. Приказ Минэкономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». 2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <i>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</i>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

1.6. Обоснование используемых стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утверждённые Приказом Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25.09.2014г.), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценке.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, принимаемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

1.7. Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт , с чувством убежденности мы удостоверяем :

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами

самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2016г.), Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, №298, №299 и № 611 от 25 сентября 2014г.. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

2. Основные понятия и этапы оценки.

В соответствии с п.5 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№298, при определении стоимости имущества должника в **ходе процедур банкротства**, Оценщиком определяется рыночная стоимость.

В соответствии с п.4 ст.132 Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ, «... Начальная цена продажи устанавливается на основании определённой в соответствии с отчётом об оценке их рыночной стоимости ...»

2.1. Понятие рыночной стоимости.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2016г.) и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№298:

рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2). Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3). Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4). Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

2.2. Процедура оценки.

В практике оценки, для определения рыночной стоимости, выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости, или обосновывается отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с п.18 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания». Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания, без неоправданных задержек по времени.

В соответствии с п.19 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Данная процедура включает следующие основные этапы:

- 1). Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- 2). Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
- 3). Определение экономического и функционального устаревания.
- 4). Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- 5). К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены улучшения, как условно незастроенного.

Сравнительный подход

В соответствии с п.12 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.13 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта –аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту –аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснения того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

В) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам –аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов –аналогов».

Доходный подход

В соответствии с п.15 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.16 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

А) 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;

Б) 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;

В) 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;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

Согласование расчетных результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы. В соответствии с п.26 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой

величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании

на оценку не указано иное». В соответствии с п.27 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации».

3.Описание объекта оценки.

3.1 Источники информации

Таблица №8

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Описательная часть		
1	Документы идентифицирующие объект оценки	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы . Документы устанавливающие качественные и количественные документы, а также дополнительные документы предоставленные Заказчиком.
Аналитическая часть		
2	Макроэкономический и отраслевой анализ	Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации города Тулы www.tula.ru
3	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости РФ: http://www.orsn.ru/index.php (объединённый русский сервер недвижимости), http://www.realty.ru (недвижимость в России), http://www.russianrealty.ru (Интернет-портал «Русская недвижимость»), http://www.m-2.ru (еженедельник «КВМ-недвижимость»); http://www.rway.ru (электронная версия издания Информационно-аналитического агентства недвижимости «RWAY»); http://www.apartment.ru (недвижимость для всех) - информационные сайты: «Из рук в руки» http://www.irr.ru/building-machines/equipment/tradeservices ; «Народные страницы» http://www.stranicy.ru/ - www.unibo.ru , www.domofond.ru , www.cian.ru , www.realty.dmir.ru , www.rosrealt.ru www.classifieds24.ru www.avito.ru

Расчетная часть		
4	Оценка объекта недвижимости	Данные сети Интернет www.rosrealt.ru www.classifieds24.ru www.avito.ru www.unibo.ru www.domofond.ru www.cian.ru www.realty.dmir.ru , www.zdanie.info, www.realtymag.ru, www.roszem.ru, www.zemer.ru, www.moskovskaya-oblast.doski.ru и т.д.

3.2. Документы идентифицирующие объект оценки.

3.2.1 Правоустанавливающие документы.

Таблица №9

№п/п	Наименование	Количественные характеристики	Кадастровый (условный) номер	Документы -основания
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	50:31:0000000:10668	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 05.06.2009 №RU50509000-029, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	50:31:0000000:3459	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 05.06.2009 №RU50509000-032, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	50:31:0000000:10666	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 05.06.2009 №RU50509000-030, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	50:31:0000000:10667	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 05.06.2009 №RU50509000-031, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
5	Здание котельной	150,2 м ²	50:31:0000000:10662	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-035, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	50:31:0000000:10663	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 05.06.2009 №RU50509000-041, выдавший орган: Администрация Чеховского

				муниципального района Московской области
7	Здание ТП	45,5 м ²	50:31:0000000:17730	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-039, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
8	КПП-1	300,3 м ²	50:31:0000000:10673	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-038, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
9	КПП-2	26 м ²	50:31:0000000:56285	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-037, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
10	КПП-3	26 м ²	50:31:0050404:123	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-036, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	50:31:0000000:10671	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-042, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	50:31:0000000:10668	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-039, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	50:31:0000000:10661	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-040, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	50:31:0000000:10665	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 17.06.2009 №RU50509000-043, выдавший орган: Администрация Чеховского

				муниципального района Московской области
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	50:31:0000000:11051	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта от 21.11.2009 №RU50509000- 079/1, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области
16	Земельный участок	75897 м ²	50:31:0060203:10	Договор купли-продажи земельного участка совершенный в простой письменной форме №ТСТ- 01/05 от 19. 04.2005г.

3.2.2.Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области:

Таблица № 10

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²)	Свидетельство о государственной регистрации
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	50-НГ№971903 от 29.07.2009г.
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	50-НГ№977650 от 04.08.2009г.
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	50-НГ№977653 от 04.08.2009г.
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	50-НГ№977649 от 04.08.2009г.
5	Здание котельной	150,2 м ²	50-НГ№977651 от 04.08.2009г.
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	50-НГ№977625 от 01.08.2009г.
7	Здание ТП	45,5 м ²	50-НГ№977632 от 01.08.2009г.
8	КПП-1	300,3 м ²	50-НГ№971902 от 29.07.2009г.
9	КПП-2	26 м ²	50-НГ№977628 от 01.08.2009г.
10	КПП-3	26 м ²	50-НГ№977633 от 01.08.2009г.
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	50-НГ№977624 от 01.08.2009г.
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	50-НГ№977652 от 04.08.2009г.
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	50-НГ№977629 от 01.08.2009г.
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	50-НГ№977626 от 01.08.2009г.
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	50-НД№640493 от 20.01.2010г.
16	Земельный участок	75897 м ²	50-А3№076269 от 13.05.2005г.

3.2.3.Документы содержащие описание объекта недвижимости.

Таблица № 11

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²),	Технический паспорт		Примечание
			По состоянию на	Дата оформления	
1	Административно- бытовой корпус	1842,6 м ²	29.08.2012г.	29.08.2012г.	Кадастровый паспорт на

					15.06.2009г.
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	06.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 15.06.2009г.
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	29.08.2012г.	29.08.2012г.	Кадастровый паспорт на 15.06.2009г.
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	29.08.2012г.	29.08.2012г.	Кадастровый паспорт на 10.06.2009г.
5	Здание котельной	150,2 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
7	Здание ТП	45,5 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
8	КПП-1	300,3 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 22.11.2011г.
9	КПП-2	26 м ²	29.08.2012г.	29.08.2012г.	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
10	КПП-3	26 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	29.08.2012г.	29.08.2012г.	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 18.06.2009г.
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	16.06.2009г.	23.06.2017	Кадастровый паспорт на 19.12.2008г.
16	Земельный участок	75897 м ²	-	-	Кадастровый паспорт №5031/210/09-01137 на 25.11.2009г.

3.2.4. Дополнительные документы.

1. Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1230 от 09.12.2011г.
2. Мировое соглашение от 09.12.2013г.
3. Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №1-2-3-1279 от 19.08.2014г.

3.2.5. Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки – недвижимое имущество, расположенные по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., д. Люторецкое, д.1а, принадлежит ООО «Стентон Трейд ЛТД».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Объект недвижимости включен в реестр объектов муниципальной собственности Чеховского района.

Основанием включения в реестр объектов муниципальной собственности является Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 года №3020-1.

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объект недвижимого имущества.

3.2.6 Обременения, связанные с объектом оценки.

Проводя анализ предоставленных документов на оценку было установлено, что недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД» находится в залоге. Причём в залоге находятся не только здания но и земельные участки.

Согласно п.1 ст.64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеки (залоге недвижимости)» :

«...если договором об ипотеке или договором, влекущем возникновении ипотеки в силу закона, не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.»

Таким образом, объект оценки за исключением оборудования, является предметом Ипотеки (залога) в силу закона.

Данное обстоятельство является существенным обременением при совершении сделок купли-продажи и соответственно влияет на рыночную стоимость объекта. Но так, как

цель и задача данной работы, является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства, то вступают в силу следующие нормы. В соответствии с п.5. ст.18.1 Федерального закона от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» :

«...Продажа заложенного имущества влечёт за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора...»

«...При продаже заложенного имущества требования конкурного кредитора по обязательствам, которые были обеспечены залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт средств, вырученных от продажи заложенного имущества...»

Из выше сказанного следует, что обременение объекта оценки будет распространяться только на расчёты конкурного управляющего с кредитором. В связи с этим в дальнейших расчётах данное обременение не учитывалось.

Исходя из информации Заказчика для объекта недвижимого имущества и земельного участка не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Результаты исследования.

Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

Таблица № 12

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²)	Запись в ЕГРП
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	50-50-31/040/2009-276
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	50-50-31/040/2009-268
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	50-50-31/040/2009-283
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	50-50-31/040/2009-271
5	Здание котельной	150,2 м ²	50-50-31/040/2009-265
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	50-50-31/040/2009-175
7	Здание ТП	45,5 м ²	50-50-31/040/2009-161
8	КПП-1	300,3 м ²	50-50-31/040/2009-263
9	КПП-2	26 м ²	50-50-31/040/2009-172
10	КПП-3	26 м ²	50-50-31/040/2009-114
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	50-50-31/040/2009-176
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	50-50-31/040/2009-275
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2 м ²	50-50-31/040/2009-171
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	50-50-31/040/2009-274
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	50-50-31/083/2009-142
16	Земельный участок	75897 м ²	50-50-12/082/2013-146

2. В результате исследования документов содержащих описание объекта оценки было установлено , что в кадастровом паспорте земельного участка №5031/210/09-01137 от 25 ноября 2009г. , кадастровая стоимость земельного участка указана в размере – 13464127,8 руб. На сайте www.pkk5rosreestr.ru опубликованы новые данные на оцениваемый земельный участок, которые учитываются в данном отчете.

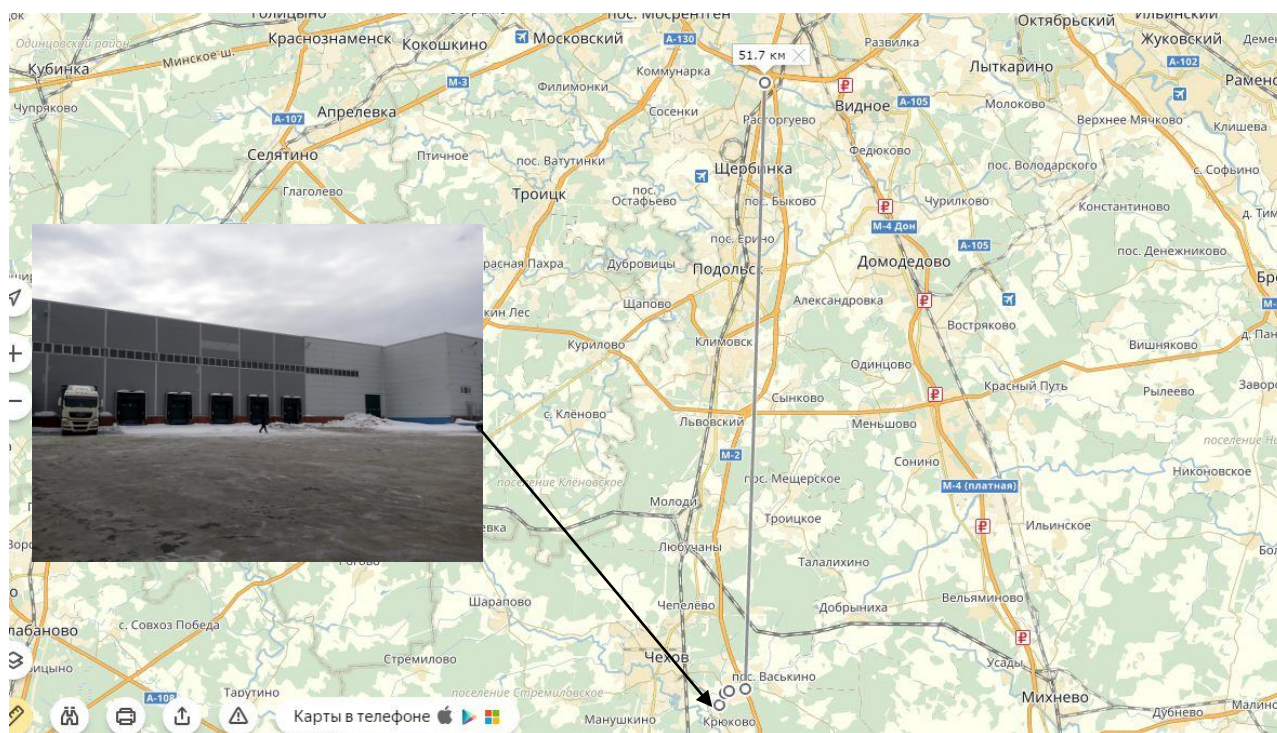
3. В результате исследования документов содержащих описание объекта оценки (технических паспортов БТИ) было установлено, что паспорта БТИ были составлены в 2012г-2017г. (см. табл. № 12). В технических паспартах БТИ отсутствует какая-либо информация о конструктивных элементах и физическом износе конструктивных элементов. Таким образом, **Оценщики в своих расчётах, при определении рыночной стоимости Объекта-оценки опираются на результаты обследования оцениваемого имущества (фотоматериал см. в разделе 3.3.3 данного отчёта).**

3.3. Основные характеристики Объекта оценки.

3.3.1 Местоположение.

Оцениваемое недвижимое имущество (складской комплекс) в кол-ве 17 ед., принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД», расположено в Чеховском районе Московской области в 6 км от районного центра (г. Чехов), в 52 км от МКАД в 3 км до Симферопольскому ш.(М-2), в районе деревни Люторецкое, в промышленной зоне.

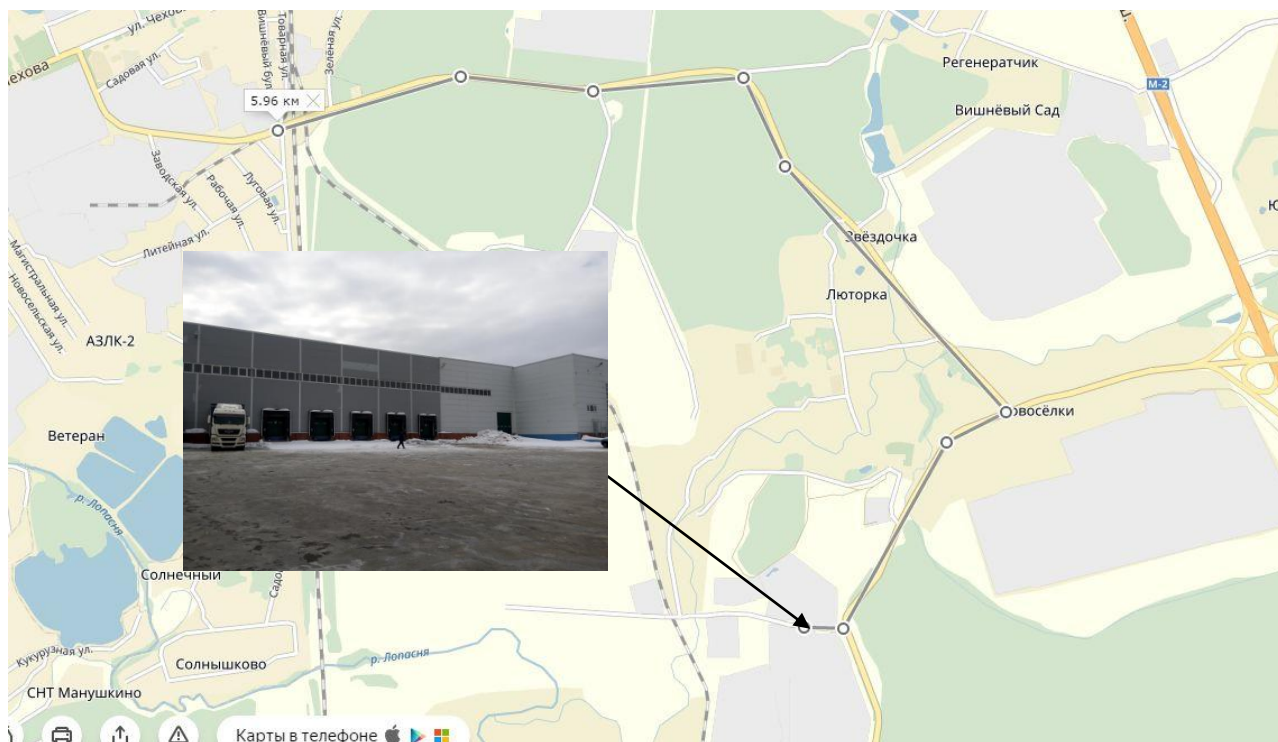
Рис.3.1 Фрагмент карты с указанием расположения объекта оценки в Московской области.



Чёховский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге Московской области России. Административный центр — город Чехов.

Площадь района составляет 865,85 км². Район граничит с городскими округами Домодедово и Подольск, Ступинским и Серпуховским муниципальными районами Московской области, с Москвой и Калужской областью. Через район проходят Курское направление Московской железной дороги и Большое кольцо Московской железной дороги (БМО), скоростная автомагистраль «Крым», Симферопольское шоссе. Общая протяженность автомобильных дорог в районе составляет 410 км.

Рис.3.2 Фрагмент карты с указанием расположения объекта оценки в районе.



Сельское поселение Баранцевское — муниципальное образование со статусом сельского поселения в Чеховском районе Московской области России. **Сельское поселение Баранцевское** — муниципальное образование со статусом сельского поселения в Чеховском районе Московской области России.

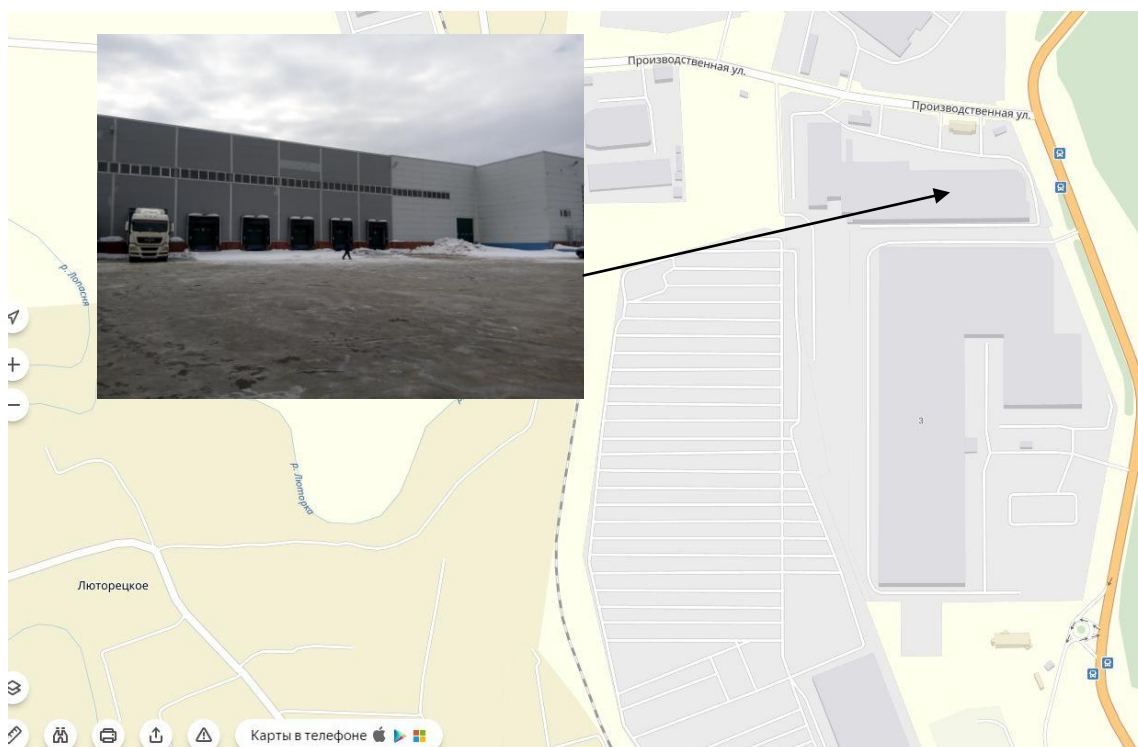
Образовано в ходе муниципальной реформы, в соответствии с Законом Московской области от 28.02.2005 года № 77/2005-ОЗ «О статусе и границах Чеховского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

Административный центр — село Новый Быт. Расположено в юго-восточной части Чеховского района.

Граничит с сельскими поселениями Стремиловским и Любучанским, городским поселением Чехов, городским округом Домодедово, сельским поселением Семёновским Ступинского района, сельскими поселениями Данковским и Васильевским Серпуховского района. Площадь территории сельского поселения составляет 22 286 га.

Люторецкое — деревня в Чеховском районе Московской области, в составе муниципального образования, деревня связана автобусным сообщением с райцентром и соседними населёнными пунктами. Люторецкое расположено примерно в 13 км (по шоссе) на юго-восток от Чехова, на левом берегу реки Лопасня, у впадения притока Люторка, высота центра деревни над уровнем моря — 142 м^[9]. На 2016 год в Люторецком зарегистрировано 5 улиц, 2 садовых товарищества и промзона.

Рис.3.3 Фрагмент карты с указанием расположения объекта оценки районе деревни Люторецкое.



Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.

Как уже отмечалось ранее Объект оценки, расположен в 6 км от районного центра (г. Чехов) , в 52 км от МКАД в 3 км до Симферопольскому ш.(М-2), в 25 км от Московского Малого кольца и в 11 км от Московского Третьего бетонного кольца.

Объект находится на первой линии асфальтированной дороги, соединяющей Московское Третье бетонное кольца г. Чеховым и Симферопольским ш. (М-2).

Железнодорожные пути расположенные на территории оцениваемого складского комплекса выходят на Курское направление Московской железной дороги (в районе ж/дорожной ст. Чехов) которое в свою очередь на Большое кольцо Московской железной дороги (БМО), что делает возможным транспортировку груза в любом направлении РФ.

Международные аэропорты Внуково и Домодедово расположены соответственно к северо-западу на 55 км и к северо-востоку на 40 км от объекта.

Остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 100 м от Объекта оценки.

Рис.3.3.Фрагмент карты с указанием транспортной инфраструктуры.

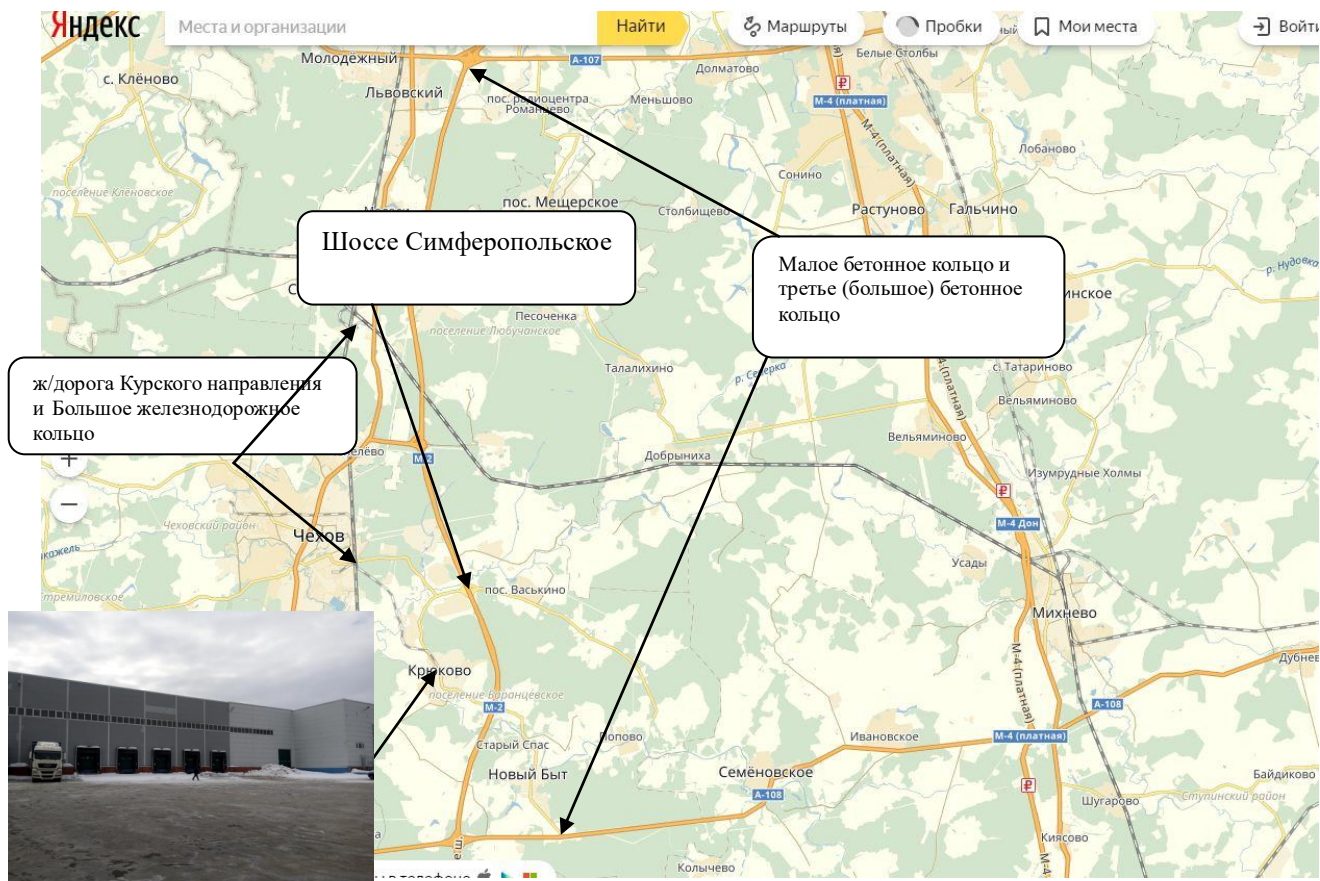
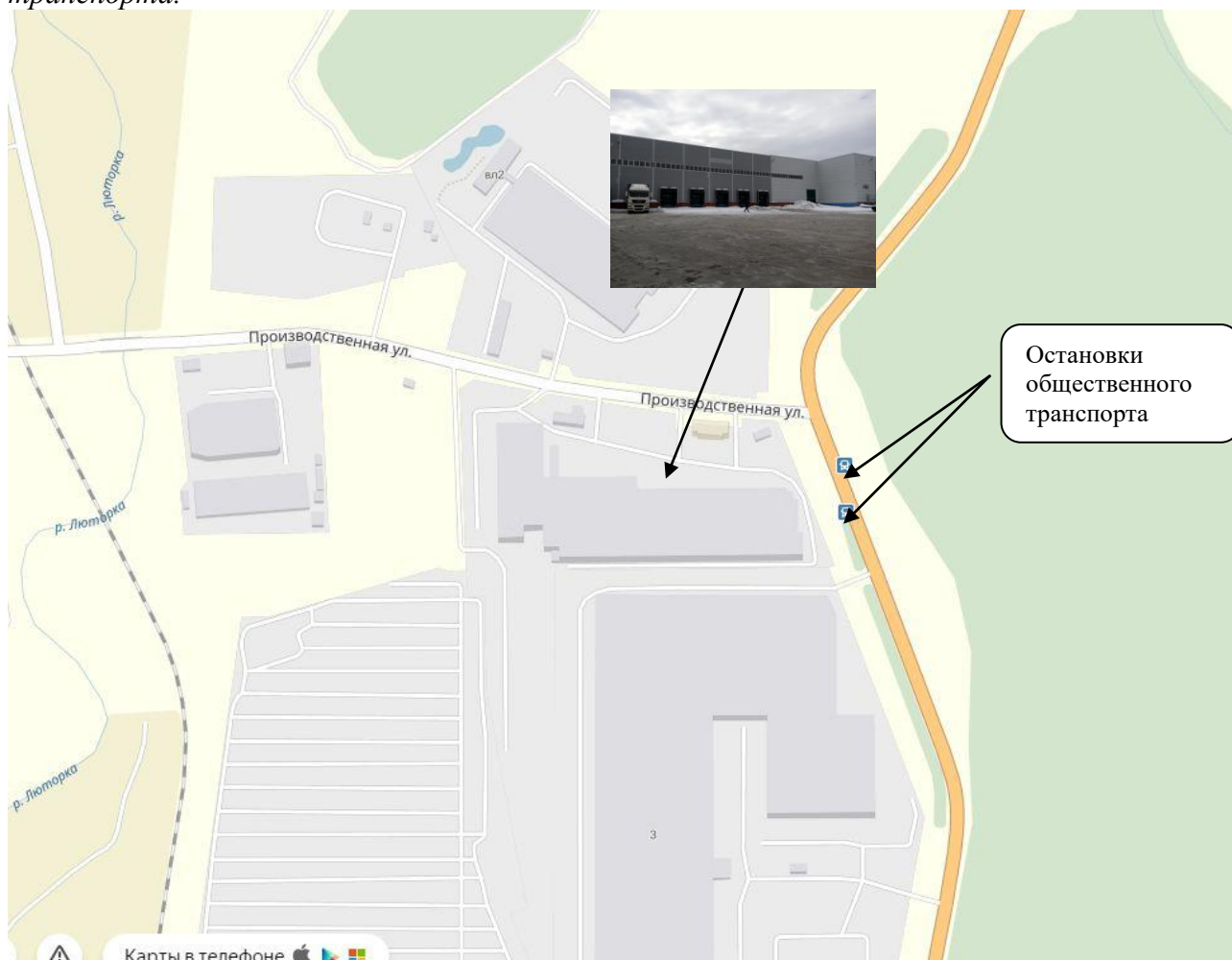


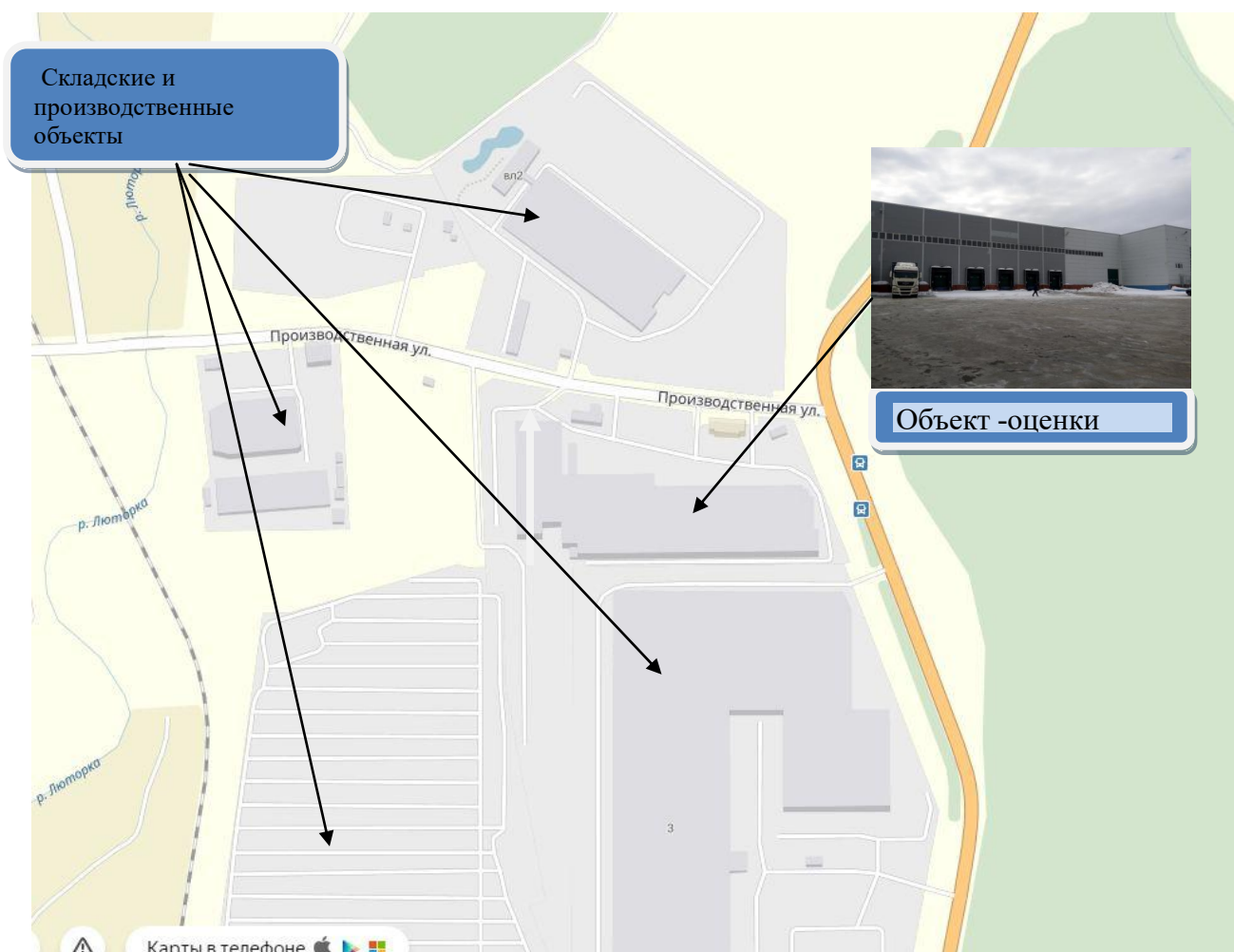
Рис.3.4. Фрагмент карты с указанием транспортной доступности для общественного транспорта.



Инфраструктура окружения в целом.

Как уже отмечалось ранее, объект- оценки расположен в районе деревни Люторецкое , в промышленной зоне. Район расположения объекта оценки характеризуется низким уровнем деловой активности. Социальная инфраструктура в районе развита слабо. Объект оценки находится на охраняемой огороженной территории . Окружение объекта оценки включает в себя незастроенные земельные участки, лесные массивы, промышленные и складские объекты.

Рис.3.5. Фрагмент карты с указанием инфраструктуры окружения в целом.



Инфраструктура

Недвижимого имущества принадлежащие ООО «Стентон Трейд ЛТД» расположены на закрытой территории. Территория охраняемая, ограждена забором имеютс три КПП. На территории расположены здания, сооружения производственно-складского назначения, а так же специализированные объекты обеспечивающие бесперебойный производственный процесс (котельная, ТП , очистные сооружения).

Рис.3.6. Фрагмент карты с указанием инфраструктуры окружения.



Выводы:

Объектом оценки является недвижимое имущество - складской комплекс, расположенное на земельных участках предназначенных для производство . Объект оценки расположен в в окружении производственной застройки, в непосредственной близости от асфальтированной дороги, соединяющей Московское Третье бетонное кольцо г. Чеховым и Симферопольским ш. (М-2), железнодорожные пути расположенные на территории оцениваемого складского комплекса выходят на Курское направление Московской железной дороги (в районе ж/дорожной ст. Чехов) которое в свою очередь на Большое кольцо Московской железной дороги (БМО), что делает возможным транспортировку груза в любом направлении РФ.

Поскольку объект -оценки по сути является складски комплексом , то местоположение в целом считаем хорошим .

3.3.2. Описание земельного участка

Как уже отмечалось ранее недвижимое имущество принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД» в количестве 16 ед. расположены на земельном участке $S = 75897 \text{ м}^2$ кадастровый номер 50:31:0060203:10.

Рис.3.7 Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием основной информацией по земельному участку $S = 75897 \text{ м}^2$ кадастровый номер 50:31:0060203:10.

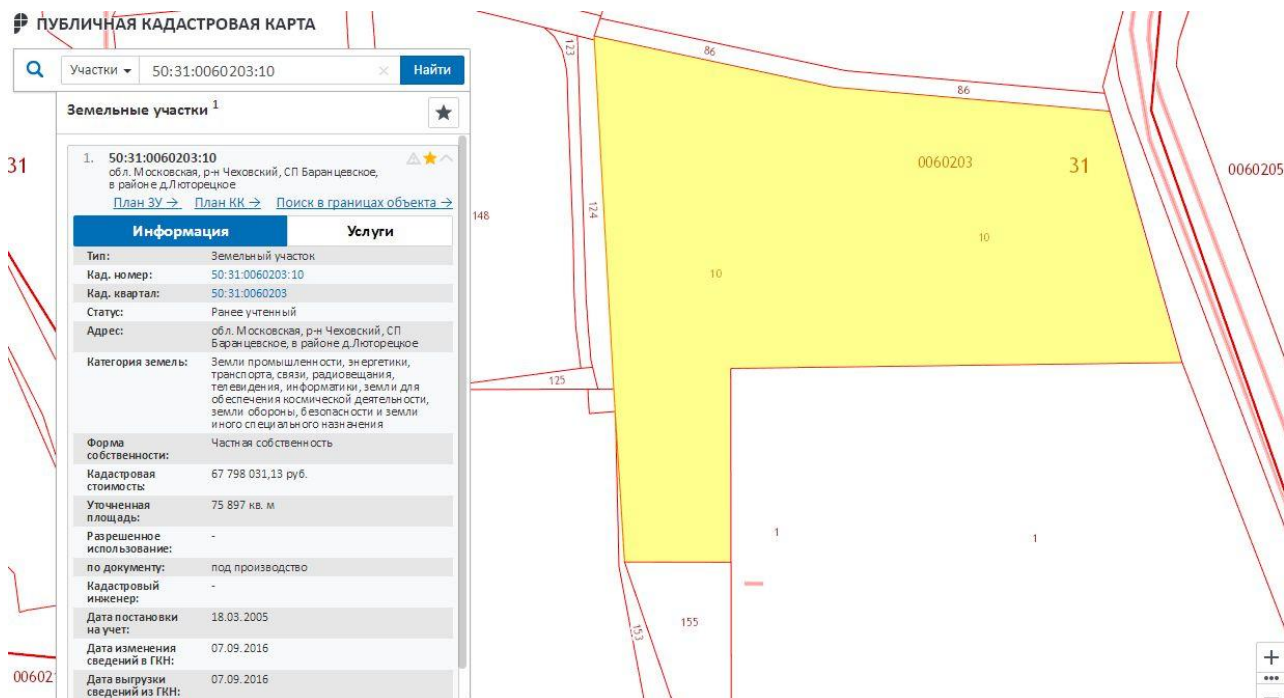


Таблица № 13

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общие сведения	
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п. (Новоселковский с.о.-старое), в районе д.Люторецкое
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0060203:10
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	893,29
Рельеф участка	Ровный
Улучшения земельного участка	Участок застроен зданиями и сооружениями принадлежащими ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Форма участка	неправильная
Площадь участка, м ²	75897м ²
Современное состояние и использование участка	Участок застроен зданиями и сооружениями принадлежащими ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Законодательно разрешенное использование	для производство .(см. Кадастровый паспорт земельного участка №5031/210/09-01137 от 25.ноября 2009г.
Вид права	Собственность (Свидетельство о регистрации права 50-АЗ№076269 от 13.05.2005г.)
Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Земельный участок не расположен в охраняемых зонах
Обременение	отсутствует
Общая характеристика местоположения комплекса:	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Хорошее
2. ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	56% (здания и сооружения без открытых площадках)
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта характеризуется производственно-складской застройкой.
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	Объекты промышленного и складского назначения.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ	Доступ к объекту оценки осуществляется общественным и индивидуальным транспортом.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Средняя
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ	Озеленение соответствует норме. Подъезд соответствует норме, асфальтное покрытие удовлетворительное.
Физические характеристики улучшений имеющихся или проектируемых	
Наименование улучшений	Здания, сооружения ООО «Стентон Трейд ЛТД»
Инженерное обеспечение (наличие, источник):	имеются
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект оценки располагается в районе д. Люторецкое	
3. Объект имеет хорошую транспортную доступность.	
4. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднеродской.	
5. Местоположение объекта оценки хорошее.	

3.3.3. Описание улучшений.

3.3.3.1. Состав улучшений и основные характеристики.

Как уже отмечалось ранее, недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД» представляет собой комплекс производственных, офисных, складских и специализированных (котельная и трансформаторная подстанция) помещений расположенные на земельном участке общей площадью $S = 75897 \text{ м}^2$. Свободная от застройки часть территории заасфальтирована. Здания оснащены всеми видами инженерных коммуникаций.

Вывод: Учитывая вышеизложенное, Оценщики пришли к выводу, что Объект оценки по сути своей представляет собой складской комплекс.

3.3.3.2. Основные характеристики улучшений.

Таблица № 14

1	Наименование	Административно-бытовой корпус	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-276	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №971903 от 29.07.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №971903 от 29.07.2009г.
	Площадь (м^2)	1842,6 м^2	
	Функциональное назначение	Административное здание	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №971903 от 29.07.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	ОСЗ	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Площадь (м^2),	1842,6 м^2	
	Строительный объём, (м^3)	7410 м^3	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Высота потолков, м	3,09	
	Этажность (надземные)	3	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Этажность (подземные)	1	
	Год постройки	2009	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Наличие офисных помещений, (м^2)	1842,6 м^2	
	Класс	В	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-4	Согласно справочнику «Промышленные здания» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы	Описание	Состояние

	Фундамент	Монолитно-железобетонный	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	ж/бетонные панели	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	ж/бетонные плиты	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Из рубероида	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Цементные, наливные, керамическая плитка, линолеум	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	standart	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта к элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Отопление	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Канализация	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	Подключено	От городских сетей	Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
	 			



Таблица № 15

1	Наименование	Заводоуправление	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-268	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977650 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977650 от 04.08.2009г.
	Площадь (м²)	318,5 м²	
	Функциональное назначение	Административное здание	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977650 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	ОСЗ	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 06.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м²),	318,5 м²	
	Строительный объём, (м³)	1295	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 06.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м	3,11, 2,87	
	Этажность	2	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 06.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м²)	318,5 м²	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 06.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс	В	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-1	Согласно справочнику

				«Промышленные здания « КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Монолитный ж/бетонный	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	кирпич	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	ж/бетонные плиты	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлочерепица	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	ламинат, керамическая плитка линолеум	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	premium	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Отопление	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Канализация	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				

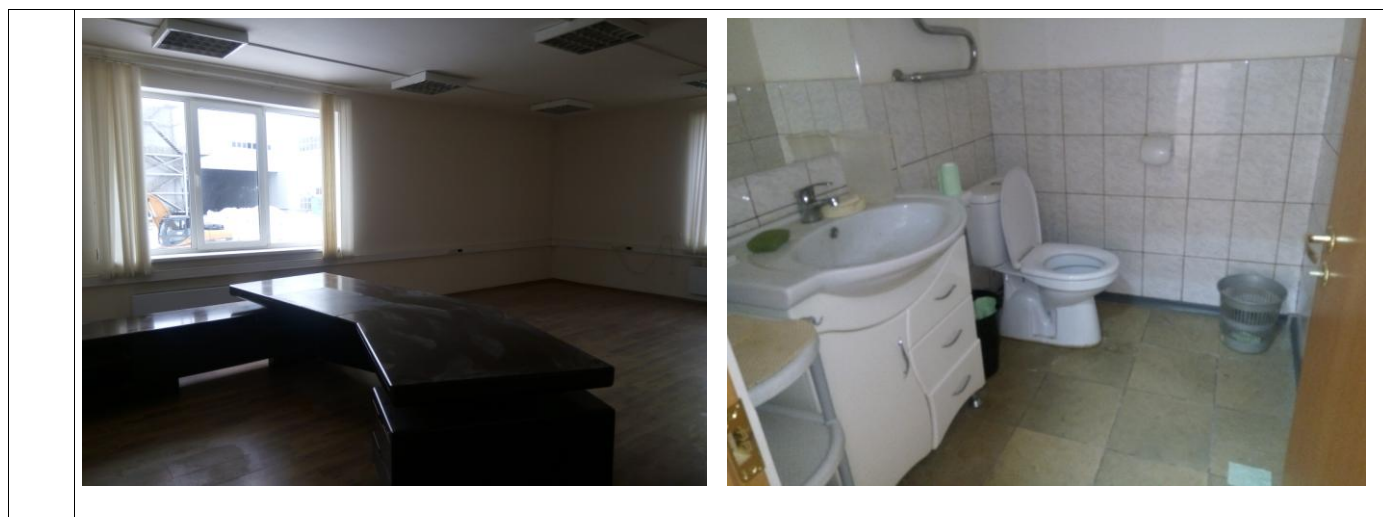


Таблица № 16

1	Наименование	Здание логистического комплекса	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-283	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977653 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977653 от 04.08.2009г.
	Площадь (м²)	22680,5 м²	
	Функциональное назначение	Складское	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977653 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Площадь (м²),	22680,5 м²	
	Строительный объём, (м³)	228056	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Высота потолков, м	12	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м²)	отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Класс	A	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-2	Согласно справочнику

				«Складские здания и сооружения» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Столбовой монолитный ж/бетонный	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая гофра	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Наливные	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	premium	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Отопление	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Канализация	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	Подключено	От городских сетей	Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				



Таблица № 17

1	Наименование	Здание завода по производству железобетонных изделий.	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-271	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977649 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977649 от 04.08.2009г.
	Площадь (м ²)	5829,7 м ²	
	Функциональное назначение	Производственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977649 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Площадь (м ²),	5829,7 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	82494	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Высота потолков, м	13,99	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м ²)	отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Класс	A	
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-2	Согласно справочнику

				«Складские здания и сооружения» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Столбовой монолитный ж/бетонный	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая гофра	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Наливные	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	premium	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	
	Газоснабжение	отсутствует		
	Водоснабжение	отсутствует		
	Отопление	отсутствует		
	Канализация	отсутствует		
	Телефон , интернет	отсутствует		
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
	 			

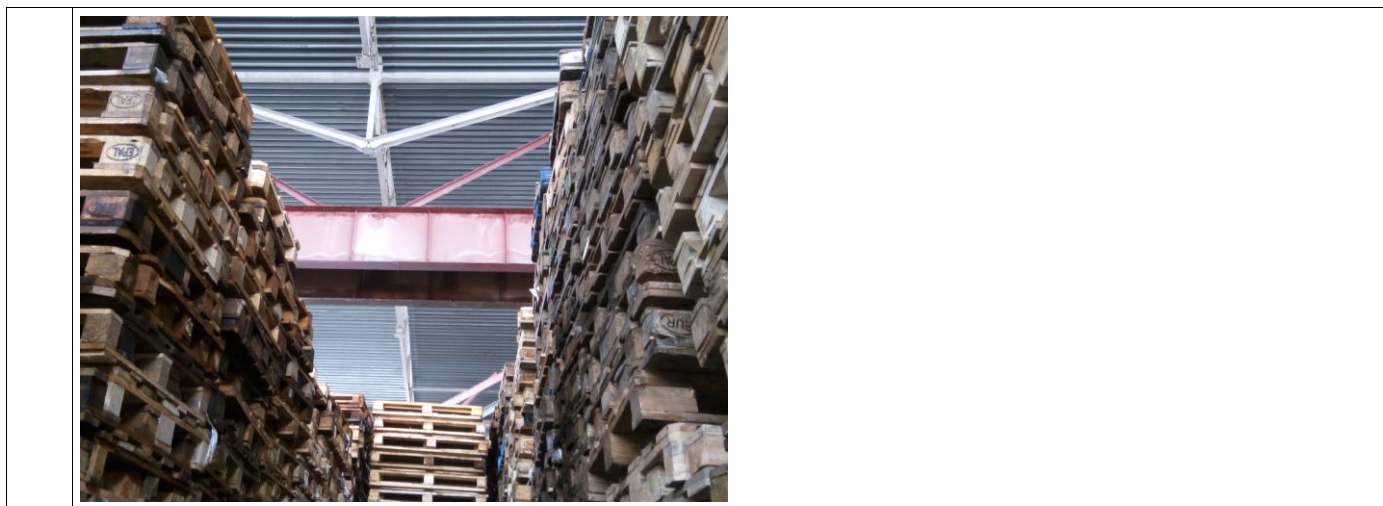


Таблица № 18

1	Наименование	Здание котельной	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-265	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977651 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977651 от 04.08.2009г.
	Площадь (м ²)	150,2 м ²	
	Функциональное назначение	Специализированное здание для обеспечения теплоснабжением предприятие	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977651 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м ²),	150,2 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	729	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м	4,2	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м ²)	отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс	A	
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации

	Класс конструктивных систем		КС-7	Согласно справочнику «Промышленные здания» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Ленточный, бетонный	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая гофра	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Цементные	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	standart	хорошее	Визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Отопление	отсутствует		Визуальный осмотр
	Канализация	отсутствует		Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	отсутствует		Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		удовлетворительное	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				

Таблица № 19

1	Наименование	Здание скважины с насосной	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-175	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977625 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977625 от 04.08.2009г..
	Площадь застройки (м ²)	5,6 м ²	
	Функциональное назначение	Специализированное здание для обеспечения водоснабжением предприятия	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977625 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 12.09.2005г. от 21.10.2008г.
	Площадь (м ²),	5,6 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	21	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 12.09.2005г. от 21.10.2008г.
	Высота потолков, м	3	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 12.09.2005г. от 21.10.2008г.
	Год постройки	2009	
	Скважина, (параметры)	Труба металлическая, h=45	Информация полученная от Заказчика
	Класс	В	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-1	Согласно справочнику «Промышленные здания « КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание
	Фундамент	Ленточный, бетонный	хорошее
	Стены	Силикатный кирпич	хорошее
	Перекрытия	ж/бетонные плиты	хорошее
	Кровля	Из рубероида	хорошее
	Полы	Цементные	хорошее
	отделка	есопот	хорошее
			Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения		Источник информации

	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Отопление	отсутствует		Визуальный осмотр
	Канализация	отсутствует		Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	отсутствует		Визуальный осмотр
Описание состояния				Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				

Таблица № 20

1	Наименование	Здание ТП	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-161	Свидетельство о

	Вид права		Собственность	государственной регистрации 50-НГ№977632 от 04.08.2009г.
	Правообладатель		ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977632 от 04.08.2009г..
	Площадь застройки (м²)		45,5м²	
	Функциональное назначение		Специализированное здание для обеспечения электроснабжением предприятия	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977632 от 04.08.2009г.
	Обременения		Не зарегистрированы	
	Физические характеристики			Источник информации
	Тип здания		отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м²),		45,5 м²	
	Строительный объём, (м³)		111	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м		2,4	
	Этажность		1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки		2009	
	Офисные помещения, м²		отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс		В	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния			Источник информации
	Класс конструктивных систем		КС-1	Согласно справочнику «Промышленные здания» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Монолитные, железобетонные	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Кирпич	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	ж/бетонные плиты	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Из рубероида	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Цементные	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	есопот	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	

	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	отсутствует		Визуальный осмотр
	Отопление	отсутствует		Визуальный осмотр
	Канализация	отсутствует		Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	отсутствует		Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				

Таблица №21

1	Наименование	Здание КПП-1	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-263	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№971902 от 29.07.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№971902 от 29.07.2009г.
	Площадь (м ²)	300,3 м ²	
	Функциональное назначение	административное	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№971902 от 29.07.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По
	Площадь (м ²),	300,3 м ²	

	Строительный объём, (м³)		1147	состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м		3,6	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Этажность		1	
	Год постройки		2009	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Наличие офисных помещений, (м²)		отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс		В	Классификация объектов административной и производственно-складской недвижимости
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния			Источник информации
	Класс конструктивных систем		КС-11	Согласно справочнику «Складские здания и сооружения» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Железобетонная плита	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Керамическая плитка	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	standart	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	
	Газоснабжение	Подключено	Автономное	
	Водоснабжение	Подключено	Автономное	
	Отопление	Подключено	Автономное	
	Канализация	Подключено	Автономное	
	Телефон , интернет	Подключено	От городских сетей	
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра

1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ	
		

Таблица № 22

1	Наименование	Здание КПП-2	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-172	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977628 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977628 от 04.08.2009г.
	Площадь (м ²)	26 м ²	
	Функциональное назначение	административное	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977628 от 04.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Площадь (м ²),	26 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	81	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Высота потолков, м	2.85	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м ²)	отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.
	Класс	В	Классификация объектов

			административной производственно-складской недвижимости	и
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния			Источник информации
	Класс конструктивных систем		КС-11	Согласно справочнику «Складские здания и сооружения» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Железобетонная плита	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Керамическая плитка	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	standart	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	Визуальный осмотр
	Газоснабжение	отсутствуют		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	отсутствуют		Визуальный осмотр
	Отопление	отсутствуют		Визуальный осмотр
	Канализация	отсутствуют		Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	отсутствуют		Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		хорошее	Результат визуального осмотра
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			



Таблица № 23

1	Наименование	Здание КПП-3	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-114	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977633 от 01.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977633 от 01.08.2009г.
	Площадь (м²)	26 м²	
	Функциональное назначение	административное	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977633 от 01.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м²),	26 м²	
	Строительный объём, (м³)	81	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м	2.85	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки	2009	
	Наличие офисных помещений, (м²)	отсутствуют	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс	В	Классификация объектов административной и

			производственно-складской недвижимости	
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации	
	Класс конструктивных систем	КС-11	Согласно справочнику «Складские здания и сооружения» КО-ИНВЕСТ 2016г.	
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние
	Фундамент	Железобетонная плита	хорошее	Визуальный осмотр
	Стены	Металлические панели типа «сэндвич»	хорошее	Визуальный осмотр
	Перекрытия	металлические	хорошее	Визуальный осмотр
	Кровля	Металлическая	хорошее	Визуальный осмотр
	Полы	Линолеум	хорошее	Визуальный осмотр
	отделка	standart	хорошее	Классификатор отделочных работ, визуальный осмотр
1.4	Описание систем снабжения		Источник информации	
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г. Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г. Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г. Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г. Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г. Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Электроснабжение	Подключено	Автономное	
	Газоснабжение	отсутствуют		
	Водоснабжение	отсутствуют		
	Отопление	отсутствуют		
	Канализация	отсутствуют		
	Телефон , интернет	отсутствуют		
	Описание состояния		Источник информации	
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)	хорошее	Результат визуального осмотра	
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ			

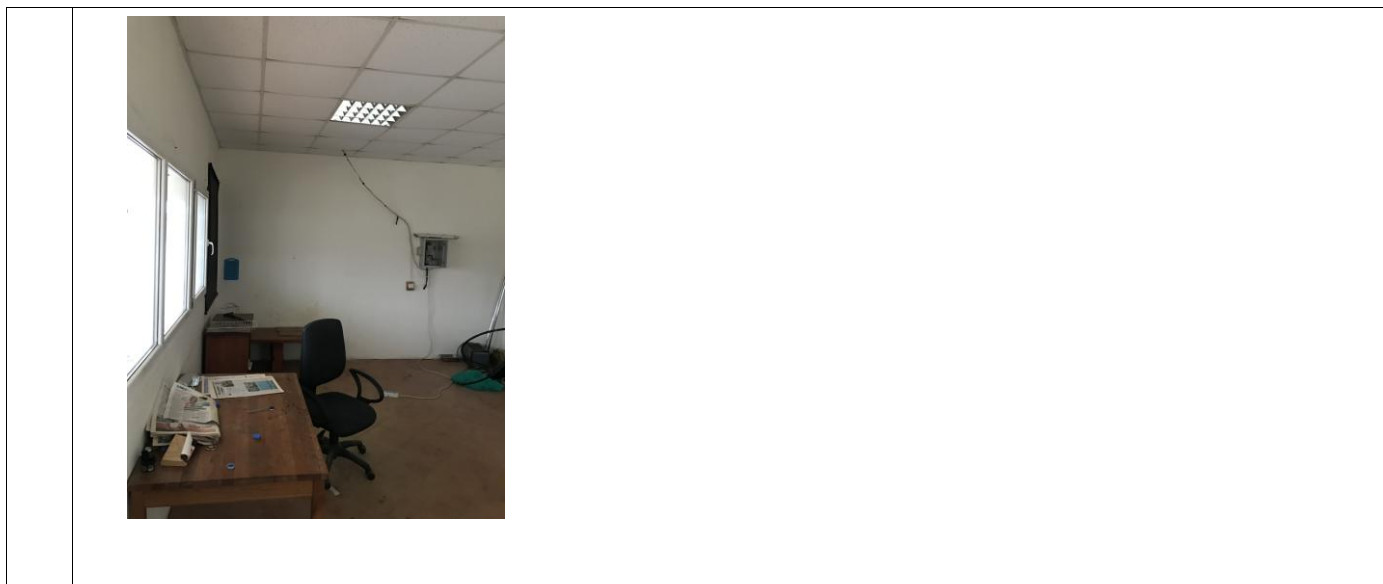


Таблица № 24

10	Наименование	Сооружение (разгрузочная площадка)	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-176	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977624 от 01.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977624 от 01.08.2009г.
	Площадь (м ²)	15580 м ²	
	Функциональное назначение	Для передвижения, разгрузки и погрузки автотранспорта	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977624 от 01.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м ²),	15580 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м	-	
	Этажность	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки	2009	
	Класс	-	-
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации
	Класс конструктивных систем	КС-15	Согласно справочнику «Магистральные сети и транспорт» КО-ИНВЕСТ 2016г.

	Конструктивные элементы	Описание	Состояние		
	основание	щебень	удовлетворительное	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.	
	покрытие	бетон	удовлетворительное	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.	
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации	
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения		
	Электроснабжение	Подключено	Автономно		Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Отопление	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Канализация	Не подключено	-		Визуальный осмотр
1.5.	ФОТОМАТЕРИАЛ				
					

Таблица № 25

10	Наименование	Площадка	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-275	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977652 от 04.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-
	Площадь (м ²)	29330 м ²	

			НГ №977652 от 04.08.2009г.		
	Функциональное назначение	Для передвижения, разгрузки и погрузки автотранспорта	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ №977652 от 04.08.2009г.		
	Обременения	Не зарегистрированы			
	Физические характеристики		Источник информации		
	Тип здания	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.		
	Площадь (м²),	29330 м²			
	Строительный объём, (м³)	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.		
	Высота потолков, м	-			
	Этажность	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 29.08.2012г. от 29.08.2012г.		
	Год постройки	2009			
	Класс	-	-		
	1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации	
	Класс конструктивных систем		КС-15	Согласно справочнику «Магистральные сети и транспорт» КО-ИНВЕСТ 2016г.	
	Конструктивные элементы	Описание	Состояние		
	основание	щебень	удовлетворительное	Визуальный осмотр	
	покрытие	асфальтобетон	удовлетворительное	Визуальный осмотр	
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации	
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения		
	Электроснабжение	Подключено	Автономно		Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Отопление	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Канализация	Не подключено	-		Визуальный осмотр
1.5.	ФОТОМАТЕРИАЛ				



Таблица № 26

10	Наименование		Сооружение (противопожарные емкости)	
1.1	Общая информация		Источник информации	
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-171	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977629 от 01.08.2009г.	
	Вид права	Собственность		
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977629 от 01.08.2009г.	
	Площадь застройки (м²)	187,2 м²		
	Функциональное назначение	Для воды	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977629 от 01.08.2009г.	
	Обременения	Не зарегистрированы		
	Физические характеристики		Источник информации	
	Тип здания	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.	
	Площадь застройки(м²),	187,2 м²		
	Строительный объём, (м³)	500 (1 ед.)	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.	
	Количество, шт	2		
	Год постройки	2009	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.	
	Класс	-		
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации	
	Класс конструктивных систем		КС-11	Согласно справочнику «Магистральные сети и транспорт» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы	Описание	Состояние	
	фундаменты	Монолитный ж/бетонный	хорошее	Визуальный осмотр

	Материал стен	Металлическая гофра	хорошее	Визуальный осмотр	
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации	
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения		
	Электроснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Газоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Водоснабжение	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Отопление	Не подключено	-		Визуальный осмотр
	Канализация	Не подключено	-		Визуальный осмотр

1.5.	ФОТОМАТЕРИАЛ			
				

Таблица № 27

10	Наименование	Сооружение (железнодорожные пути)	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-174	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977626 от 01.08.2009г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977626 от 01.08.2009г.
	Длина пути (м/п)	1680	
	Функциональное назначение	Для перевозки грузов	Свидетельство о государственной регистрации 50-НГ№977626 от 01.08.2009г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации

	Длина путей, м/п		1680	Визуальный осмотр
	Ширина полотна, м		1,6	Визуальный осмотр
	Год постройки		2009	Визуальный осмотр
	Класс		-	-
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния			Источник информации
	Класс конструктивных систем		КС-9	Согласно справочнику «Магистральные сети и транспорт» КО-ИНВЕСТ 2016г.
	Конструктивные элементы	Описание	Состояние	
	рельсы	Р-50	удовлетворительное	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Шпалы бетонные на км	1600	удовлетворительное	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения	
	Электроснабжение	Не подключено	-	
	Газоснабжение	Не подключено	-	
	Водоснабжение	Не подключено	-	
	Отопление	Не подключено	-	
	Канализация	Не подключено	-	
1.5.	ФОТОМАТЕРИАЛ			



Таблица № 28

1	Наименование	Очистные сооружения	
1.1	Общая информация		Источник информации
	Кадастровый номер	50-50-31/040/2009-142	Свидетельство о государственной регистрации 50-НД№630493 от 20.01.2010г.
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	ООО «Стентон Трейд ЛТД»	Свидетельство о государственной регистрации 50-НД№630493 от 20.01.2010г.
	Площадь застройки (м ²)	575,8 м ²	
	Функциональное назначение	Специализированное здание	Свидетельство о государственной регистрации 50-НД№630493 от 20.01.2010г.
	Обременения	Не зарегистрированы	
	Физические характеристики		Источник информации
	Тип здания	отдельностоящее	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Площадь (м ²),	575,8 м ²	
	Строительный объём, (м ³)	-	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Высота потолков, м	3,9м, 4,52м, 6,02м	
	Этажность	1	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Год постройки	2008	
	Объем резервуаров, м3	До 1562,72м ³	Технический паспорт БТИ на нежилое помещение По состоянию на 16.06.2009г. от 23.06.2017г.
	Класс		
1.3	Описание конструктивных элементов и их состояния		Источник информации

	Класс конструктивных систем		КС-9	Согласно справочнику «Промышленные здания « КО-ИНВЕСТ 2016г.	
	Конструктивные элементы		Описание	Состояние	
	Днище	бетонные	удовлетворительное	Визуальный осмотр	
	Стены	бетонные	удовлетворительное	Визуальный осмотр	
	Перекрытия	ж/бетонные плиты	удовлетворительное	Визуальный осмотр	
	Кровля	отсутствуют		Визуальный осмотр	
	Полы	отсутствуют		Визуальный осмотр	
	отделка	-			
1.4	Описание систем снабжения			Источник информации	
	Элементы	Информация о подключении объекта элементу снабжения	Способ снабжения		
	Электроснабжение	отсутствует			Визуальный осмотр
	Газоснабжение	отсутствует			Визуальный осмотр
	Водоснабжение	отсутствует			Визуальный осмотр
	Отопление	отсутствует			Визуальный осмотр
	Канализация	отсутствует			Визуальный осмотр
	Телефон , интернет	отсутствует			Визуальный осмотр
	Описание состояния			Источник информации	
	Внутреннее состояние (субъективная оценка)		удовлетворительное	Результат визуального осмотра	
1.6.	ФОТОМАТЕРИАЛ				
					

3.3.3.3. Определение класса улучшений.

Класс объекта оценки определялся в соответствии с классификатором качества зданий. (Аналитическое консалтинговое агентство S.A.Ricci, www.ricci.ru «Общественные здания» Ко-Инвест).

1) Класс здания.

Сегодня производственно-складская недвижимость переживает бурный рост. Как и любому бизнесу, ему необходима классификация и стандартизация основных терминов и определений. Основным моментом является общепризнанность всех применяемых определений: и заказчик, и исполнитель, и клиент, и партнер, и все другие участники данного рынка должны вкладывать единый смысл в применяемые понятия и определения.

Для этого была создана классификация производственно-складских помещений, которая должна была, в своей основе в очень емкой форме (конкретно – только в одной букве) отражать полное описание здания и помещения. Стоит отметить, что большинство базовых понятий и определений – в том числе и общеупотребительное деление помещений на классы «А+», «А», «В+», «В», «С», – заимствованно с Запада.

Таблица №29

Основные показатели	Классификация производственно-складских помещений				
	А+	А	В+	В	С
Конструктив	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы без колон или с шагом колон не менее 12 м. Расстояние между пролётами не менее 24м, год постройки не ранее 1995г.	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы без колон или с шагом колон не менее 9 м. Расстояние между пролётами не менее 24м, год постройки не ранее 1995г.	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Двух-одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций, кирпича, ж/бетонных панелей. предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное вновь построенное или реконструированное, год постройки не ранее 1995г.	Производственное здание или помещение из металлоконструкций с утеплением, кирпича, ж/бетонных панелей. В 2-х и более этажах здания
Площадь застройки в % от площади земельного участка	40-45%	45-60%	61-65%	65-70%	Более 70%
Конструкция пола	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	Покрытие пола: асфальт или бетон без требований по нагрузке	Покрытие пола: асфальт или бетон без требований по нагрузке
Высота потолков	Потолки высотой не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования не менее 6 уровней	Потолки высотой не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков не менее 8 м,	Высота потолков не менее 6 м,	Высота потолков не менее 4 м,
Отопление	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Наличие системы отопления	Наличие системы отопления
Пожарная	Наличие системы	Наличие системы	Наличие системы	Наличие системы	Наличие

сигнализация	пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	пожарной сигнализации и пожаротушения	системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения
Система вентиляции	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Охранная сигнализация	Наличие систем охранной сигнализации и видеонаблюдения	Наличие систем охранной сигнализации и видеонаблюдения	Наличие систем охранной сигнализации и видеонаблюдения	Наличие систем охранной сигнализации и видеонаблюдения	
Электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция	
Наличие автоматических ворот и погрузочной площадки	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 500м ² площади склада	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 700м ² площади склада	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 1000м ² площади склада	Наличие поднятой над уровнем пола склада площадки (пандуса) для выполнения операций по разгрузки-загрузки автомобильного транспорта	Отсутствие поднятой над уровнем пола склада площадки (пандуса) для выполнения операций по разгрузки загрузки автомобильного транспорта
Наличие стоянок для машин	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е и парковки автомобилей категории В.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е и парковки автомобилей категории В.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е.	парковки автомобилей категории В	парковки автомобилей категории В
Охрана	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Охрана по периметру территории предприятия	Охрана по периметру территории предприятия
Наличие офисных помещений	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие вспомогательных помещений	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	
Наличие систем учета и контроля доступа сотрудников	имеется	имеется	имеется	имеется	
Местоположение	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной	Расположение вблизи магистральных автомобильных дорог, кольцевой автомобильной	

	дороги	дороги	дороги	дороги	
Наличие железнодорожных подъездных путей	имеется	имеется	имеется	имеется	

Источник: GVA Sawyer.

Определение класса объекта оценки.

Таблица №30

Основные показатели	Описание объекта -оценки	Классификация производственно-складских помещений				
		A+	A	B+	B	C
Конструктив	Одноэтажное здание из лёгких металлоконструкций предпочтительно прямоугольной формы без колон или с шагом колон не менее 12 м. Расстояние между пролётами не менее 24м, год постройки не ранее 1995г.	+				
Площадь застройки в % от площади земельного участка	56%		+			
Конструкция пола	Ровный бетонный пол с антипыльным покрытием, с нагрузкой не менее 5тон на м ² , на уровне 1,2м от земли	+	+	+		
Высота потолков	12		+			
Отопление	Регулируемый температурный режим	+	+	+	+	
Пожарная сигнализация	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	+	+	+		
Система вентиляции	имеется	+	+	+	+	+
Охранная сигнализация	Наличие систем охранной сигнализации и видеонаблюдения	+	+	+	+	
Электростанция и тепловой узел	Автономная электростанция и тепловой узел	+	+	+		
Наличие автоматических ворот и погрузочной площадки	Не менее 1 автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочной площадками регулируемой высоты на каждые 700м ² площади склада		+			
Наличие стоянок для машин	Наличие площадок для отстоя и маневрирования автомобилей категории С и Е и парковки автомобилей категории В.	+	+			
Охрана	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	+	+	+		
Наличие офисных помещений	имеются	+	+	+	+	
Наличие вспомогатель	Наличие вспомогательных помещений (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для	+	+	+	+	

ных помещений	персонала)					
Наличие систем учета и контроля доступа сотрудников	имеется	+	+	+	+	
Местоположение	Расположение в 3 км от Симферопольского ш. и 54км от МКАД	+	+	+	+	
Наличие железнодорожных подъездных путей	отсутствует	+	+	+	+	
ИТОГО		14	16	12	8	1

Вывод: Рассмотрев данные в табл. №30, Оценщики пришли к следующему выводу: Максимальное количество конструктивных признаков производственно-складского комплекса относятся к классу А+, А, В+. Но у объекта -оценки имеются признаки присущие только объектам класса А+ и А. Это конструктив основного здания складского комплекса (логистического корпуса), наличие автоматических ворот и погрузочной площадки, высота потолков, плотность застройки. Но поскольку к классу А относятся больше всего показателей, то Оценщики считают возможны рассматривать данный складской комплекс, как комплекс класса А.

3.3.3.4.Определение класса отделки.

Классификатор качества отделки. (сборник УПСС «Производственные здания» 2016г. раздел «Многофункциональные здания и комплексы»)

Таблица № 31

Условные обозначения	наименования
E	econom (экономный)
S	standard (средний)
P	premium (улучшенный)
L	de luxe (люкс)

Таблица № 32

№п/п	Группа материалов конструктивног о элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
1	Стены наружные с отделкой						
1.1	Лесоматериалы	бревна	оцилиндрованные			*	
			обычные	*			
		брус	цельный		*	*	
			клееный			*	
		щиты	с заполнением	*			
1.2	Кирпич	Керамический	Обычный полнотелый с расшивкой швов	*			
			Обычный полнотелый оштукатуренный		*	*	

			Обычный полнотелый с наружным слоем из облицовочного кирпича			*	
			Пустотелый эффективный внутренняя часть стен с наружным слоем из облицовочного кирпича				*
		силикатный	полнотелый	*			
1.3	Бетон	блоки	Полнобетонные	*			
			Газо, пенобетонные		*		
			пенополистеролбетонные		*		
			керамзитобетонные				
			Ячистые, шлаковые	*	*		
		Монолитный железобетон		*			
1.4	Камень	Крупноформатный поризованный, природный	известняк			*	*
			ракушник	*	*		
			туф		*	*	
1.5	Индустриальные, многослойные, стеновые панели	Железобетон (полносборный и сборный) 1-3-х слойный	Тяжелые, легкие и ячеистые бетоны				*
		Теплоизоляционные системы «сендвич»	Сталь, утеплитель (огнеупорная каменная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		*	*	*
1.6.	Светопрозрачные фасадные системы	Профильные системы	Несущие профили и стеклопакеты			*	*
		Планарные системы остекления	Точечное крепление стекла к несущему каркасу			*	
		полутвёрдые породы					
		Вентилируемые фасады	Двойной фасад с внешним однослойным озеленением и внутренним из стеклопакетов				*
1.7.	Облицовка камнем и бетоном	Штучные материалы	Керамический гранит				*
			Натуральный камень			*	
		Монолитные материалы	Фибро-цементы в том числе с армированной стеклосеткой				*
			Бетонные с мраморным заполнением			*	
			Полимербетонные				*
1.8.	Облицовка полимерными материалами	сайдинг	виниловые			*	
		панели	Полипропиленовые, полиэстеровые		*		
			ламинированные			*	
1.9.	Облицовка металлом	Профилированные листы (сайдинг)	стальные	*			
			алюминевые				

		Фасадные панели (кассеты)					*
2	Внутренние стены и перегородки (без отделки)						
2.1	Лесоматериалы	стационарные	Брусовые, каркасные	*	*		
2.2.	Бетон	стационарные	Железобетонные панели		*	*	
			Керамзитобетонные, газобетонные панели		*	*	
			Бетонные блоки (в т.ч. ячеистый бетон) гипсобетонные блоки из полистиролбетона		*	*	
2.3.	Кирпич	стационарные		*	*	*	*
2.4.	Гипс	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жесткоспененного полистирола				*
			ПВХ профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
2.5.	Комбинированные материалы	Сборно-разборные (из отдельных, готовых)	Панели из жесткоспененного полистерола				*
			ПВХ-профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
3	Кровля						
3.1	Мягкие кровельные материалы	Битумные на картонной основе (однослойные)	Рубероид, рубемаст	*			
		Битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	Гидроизол, пластибитумы, резинобитумы		*		
		Битумно-полимерные, приклеиваемые, наплавливаемые, с клеящим слоем (многослойные)	Гидростеклоизол, филоизол, изопласт			*	
		Полимерные, многослойные	Термоэластопласты, термопластичные			*	
		Мастики	Однокомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом		*		
			Двухкомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом			*	*
		Полимерные мембраны (кровельная система)	ЭПДМ			*	*
			Синтетический каучук			*	*
			ТПО - термопластичные			*	*

			ПВХ-поливинилхлорид			*	*
		Мягкая черепица	Битум, полиолефины		*		
3.2.	Металлическая кровля	Стальная	Рулонная не оцинкованная	*			
			оцинкованная		*		
			Плоская, с полимерным покрытием(акрил, полиэстр, алюцинк, пластизол)			*	*
			Профилированная оцинкованная				
			Профилированная с полимерным покрытием		*		
		Металлочерепица из цветных металлов крупно и мелкогазмерная	медная				*
			Алюминиевая (алюмоцинковый сплав)			*	
			Цинк –титановый сплав				*
3.3.	Кровля из натурального материала	Черепица плоская и волнообразная	Керамическая глинная		*		
			Цементно-песочная		*		
		сланец	Натуральный шифер			*	
		Асбест	Асбестоцементный шифер	*			
		Цемент	Цементно-волокнистый безасбестовый шифер		*		
		битум	Волнистобитумные листы (ondulin)			*	
3.4.	Гипс	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жестковспененного полистирола				*
			ПВХ профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
3.5.	Эксплуатируемые крыши		Пешеходные покрытие «крыша-сад»				*
			Покрытие для движения транспорта				
3.6.	Светопропускаю	На основе системных профилей из алюминия, стали, ПВХ, с	Стекло (в том числе низкоэмиссионное)			*	

	щие кровельные конструкции	заполнением	Стеклопакеты (в том числе из низкоэмиссионного стекла с греющим слоем)				*
			Полимерные материалы, поликорбанаты			*	
		Из самонесущих светопропускающих элементов с системой антиобледенения на основе греющих кабелей	Экструдированный ПВХ				*
		Из самонесущих светопропускающих элементов без систем антиобледенения	Экструдированный ПВХ			*	
4	Окна и двери						
4.1	Лесоматериалы	Цельный массив, филенчатые, распашные, одинарные, прямоугольные	Без стекла	*			
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		
		Цельный массив, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом	*	*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		
		Клееные, простые, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом		*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	
		Клееные, фанерованные, шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	
		Цельный массив, распашные, двойные, трапецевидные, треугольные круглые, арочные	Остекление простым стеклом		*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	*
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массу)				*
4.2.	Поливинилхлорид (ПВХ)	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотно-откидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом		*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	*

			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом		*		*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*
					*		
4.3.	Алюминий	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотно-откидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)		*		
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	*

4.4.	Комбинированные материалы	Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение однокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием						
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*		
		Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				*		
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*		
4.5.	Дополнительные аксессуары	Противомоскитные сетки и солнцезащитные устройства					*	*	
		Защитные алюминиевые рольставни						*	
		Защитные деревянные ставни							
		Устройства дистанционного управления					*	*	
5.	Покрытия								
5.1	Деревянные покрытия	Мягкие	Доски из массива	*					
			Паркетная доска		*				
			Паркет штучные (простой, художественный)				*		
			Паркет щитовой				*		
			Паркет мозаичный (модульный)					*	
		Твёрдые породы	Паркетная доска		*				
			Паркет штучные (простой, художественный)				*		
			Паркет щитовой				*		
			Паркет мозаичный (модульный)					*	
		Ламинированные напольные покрытия	Паркетная доска		*	*			
5.2	Эластичные покрытия	ПВХ-линолеум	безосновные	*					
			Основание -натуральные волокна		*				
			Основание искусственные волокна	*	*				
			Основание нетканые материалы в т.ч вспененные		*				
		Плиточные покрытия	Прессованная виниловая плитка	*					
			Кварц-виниловая плитка		*				

			Натуральный линолеум		*	*	
		Каучуковые покрытия	натуральные				*
			искусственные			*	
		Специальные покрытия	спортивные				
			«искусственная трава»				
			медицинские				
			акустические			*	*
			антистатические				*
			Токо­рас­се­и­ва­ю­щие и то­ко­про­во­дя­щие				*
			Сценические ПВХ				
			Ворсовые ковровые покрытия	Натуральные, тканые, иглопробивные			*
		Натуральные иглопрошивные (тафтинговые) плетёные					*
		Искусственные, тканые, иглопробивные			*		
		Искусственные иглопрошивные (тафтинговые) плетёные			*		
5.3	Жёсткие покрытия	Керамические плитки	Одинарного обжига глазурованные			*	*
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*
			Двойного обжига глазурованные		*	*	
		Керамический гранит (гранитогрес), плитки из искусственного камня	Одинарного обжига глазурованные			*	*
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*
			Двойного обжига глазурованные		*	*	
		Натуральный камень	Гранит, мрамор				*
		Напольные покрытия из пробки	Декоративный шпон из пробки				*
		5.4	Агломерированные покрытия	Стекланные полы	Многослойные стеклоблоки , прозрачные, матовые		
Мозаичные полы	Каменные, керамические, стеклянные						*
Бетонные полы	«железненные» цементным молоком						
	Покрытия упрочняющими смесями						
Полимерные покрытия	Цементно-полимерные покрытия					*	
	Полимерны покрытия –эпоксидные, на основе эластомерных полиуретанов, акриловые системы					*	
5.5	Дополнительные оснащения	Система напольного отопления на основе нагревающих элек­то­ро­ка­белей «теплый пол»				*	*
		Система напольного водяного отопления				*	*
6	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок						
6.1	Потолки	Окраска, побелка		*	*		

	бетонные	Оклейка обоями			*		
6.2	Потолки деревянные	Оштукатуренные с окраской и побелкой		*			
		Оштукатуренные с оклейкой обоями		*			
6.3.3	Потолочные системы	Подвесные	Минеральное волокно, (стекловолокно)		*	*	
			Металл (сталь, алюминий)			*	
			Армированный гипс, гипсокартон			*	*
			Пластик, ДВП, MDF			*	
			дерево				*
			Подвесные типа «Армстронг»			*	*
		Натяжные	Плёнка ПВХ			*	
			Полиэфирная ткань				*
		Подшивные	Пластик, ДВП, MDF			*	
			Металлические реечные		*	*	
			Из гипсокартонных листов			*	*
		Клеевые	Панели из полистерола			*	*
6.4	Окраска стен и перегородок	Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров		*	*		
		Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров(латексная)			*	*	*
		Органорастворимая (масляная, алкидная, эпоксидная)			*	*	
6.5	Монолитные декоративные покрытия	На основе красок и готовых смесей водо-и органорастворимых	Иметация различных материалов (мрамор, «венецианская штукатурка»)				*
			Мозаичные (полихромные) покрытия				*
			Тиоколовые покрытия			*	
		На основе хлопковых или синтетических волокон	Текстильные покрытия (жидкие обои)			*	
		Декоративные штукатурки	На основе натуральных компонентов- кварцевый песок, белый цемент и т.д.			*	
			На основе полимеров (акриловых смол)		*		
			с натуральной каменной крошкой				*
			Металлизированные покрытия				*
		деревянные	массивные				*
			Клееные из натурального дерева			*	
6.6	Облицовочные панели	На основе ДСП, ДВП, MDF, HDF			*	*	
		На основе гипсокартона			*	*	
		На основе ПВХ и полистирола, в т.ч зеркальные				*	
		металлические			*		
		Пробковые				*	*
		На основе стекловолокна (акустические панели)				*	*
6.7	Облицовочные плитки	Керамическая плитка	Гладкая, одноцветная	*			
			Гладкая , цветная с рисунком		*		
			Рельефная цветная с рисунком и бордюром			*	
			Художественная керамика				*
		Натуральный камень	Песчаник кварцит доломит известняк			*	
			Габбро диабаз лабрадорит				*
			Гранит мрамор диорит				*

		Искусственный камень	На основе смол (CORIAN)			*	*
			На основе цементных клеевых составов (KAMROCK)			*	*
6.8	Мозаичные покрытия	Стекло, смальта					*
		Керамика, камень					*
6.9	Покрывтия из пробки	Листы, полотна, обои				*	*
6.10	Обои	бумажные	простые	*			
			тисненые		*		
			велюровые		*	*	
			трёхслойные		*	*	
			Дуплексные под окраску		*	*	
			Ручного изготовления			*	
		виниловые	Плоские простые			*	
			«шелкография»				*
			Рельефные (вспененный винил)			*	
		На основе флизелина	Простые		*	*	
			велюровые			*	
			металлизированные				*
		На нетканой основе	кварцевые				*
		На основе стеклоткани	стекловолокнистые			*	*
		Рельефные стеновые покрытия («Линкруст»)				*	*
		Обои со специальными свойствами (акустические, с антибактериальной обработкой, пожаробезопасные)					*
6.11	Тканевые покрытия	Натуральные волокна					*
		Искусственные волокна					*
		Синтетические волокна				*	

Определяем класс отделки объекта-оценки.

Таблица № 33

№п/п	Группа материалов конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
1	Стены наружные с отделкой						
1.1.	Бетон Кирпич Облицовка металлом	Блоки силикатный Профилированные листы (сайдинг)	Полнобетонные полнотелый стальные	*			
1.2.					*		
1.3.					*		
2	Кровля						
2.1.	Мягкие кровельные материалы	Битумные на картонной основе (однослойные)	Рубероид, рубемаст	*			
2.2.							
3	Внутренние стены и перегородки (без отделки)						

3.1	<i>Кирпич</i>	стационарные		*	*	*	*
4.	Полы						
4.1	<i>Деревянные покрытия</i>	Ламинированные напольные покрытия	Паркетная доска		*	*	
4.2.	<i>Эластичные покрытия</i>	ПВХ-линолеум	Основание - натуральные волокна	*			
4.3.	<i>Жёсткие покрытия</i>	Керамические плитки	Двойного обжига глазурированные		*	*	
4.4.	<i>Жёсткие покрытия</i>	Керамический гранит (гранитогрес), плитки из искусственного камня	Одинарного обжига глазурированные			*	*
4.5.	<i>Агломерированные покрытия</i>	Полимерные покрытия	Цементно-полимерные покрытия			*	
5	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок						
5.1	<i>Потолки бетонные</i>	Окраска, побелка		*	*		
5.2	<i>Потолочные системы</i>	Подвесные	Подвесные типа «Армстронг»				*
5.3	<i>Окраска стен и перегородок</i>	Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров			*	*	*
5.4	<i>Облицовочные панели</i>	На основе ПВХ и полистирола,			*	*	*
5.5	<i>Облицовочные плитки</i>	Керамическая плитка	Гладкая, цветная с рисунком		*		
5.6.	<i>Обои</i>	На основе стеклоткани	стекловолоконные			*	*
6	Окна и двери						
6.1	<i>Лесоматериалы</i>	Клееные, фанерованные, шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные	Без стекла		*		
6.2	<i>Поливинилхлорид (ПВХ)</i>	Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом		*		
	ИТОГО			5	12	8	6

Вывод: Рассмотрев данные в табл. №33, Оценщики пришли к следующему выводу: При обследовании было установлено, что максимальное количество признаков качества отделочных работ внутренних помещений объекта-оценки относятся к категории «standart», поэтому Оценщики считают возможным, при определении рыночной стоимости объекта оценки, отделку внутренних помещений считать категории «standart».

3.3.4. Вывод по направлениям развития и оценки объекта:

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, можно сделать следующий вывод:

1. Объект оценки по сути своей представляет собой складской комплекс (см. п.3.3.3.1 данного отчёта), и имеются все основания в дальнейшем, в расчетах рассматривать оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Стентон Трейд ЛТД» - **как единый объект.**
2. Категория, функциональное назначение, правовой статус, местоположение, и т.д. (см. п.3.3.2 данного отчёта) земельного участка общей площадью $S = 75897 \text{ м}^2$ (кадастровый номер 50:31:0060203:0010), находящейся на праве собственности у ООО «Стентон Трейд ЛТД», на котором расположены принадлежащие данной организации объекты недвижимого имущества не накладывает каких-либо ограничений на использования объекта оценки под складской комплекс. (см. п.3.3.2 данного отчёта)
3. Учитывая вышеизложенное описание местоположения объекта оценки и характеристика окружающих объектов так же позволяет реализовать единственное направление использования площадей объекта- в качестве **складской комплекс** (см. п.3.3.1 данного отчёта).
4. Объект – оценки относится к классу «А» с отделкой внутренних помещений категории «standart» (см. п.3.3.3.3 и п.3.3.3.4 данного отчёта).

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

4.Анализ рынка Объекта оценки.

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки недвижимости. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка недвижимости.

Исходя из того что, цены на рынке недвижимости формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке недвижимости.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
- социальные;
- административные;
- условия окружающей среды.

4.1. Макроэкономический анализ.

Макроэкономические показатели.

По итогам марта 2017 года индекс промышленного производства снизился на 2,7% по сравнению с мартом 2016 года. Годовая динамика промышленности в феврале не является показательной, так как из-за високосного года было на один календарный день меньше, а перенос на март этого года дополнительных праздничных дней сократило количество рабочих дней. Тем не менее, в текущем месяце промышленное производство впервые с января 2016 (-0,8% к январю 2015 г.) продемонстрировало снижение темпов роста. На значительное снижение показателей промышленного производства в месячном выражении повлиял спад производства в обрабатывающей промышленности (-5,1% к февралю 2016 года) и секторе водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (-19,3 процента). По итогам

февраля 2017 г. продолжился интенсивный рост целлюлозно-бумажного производства (+14,9%), производства кожи и изделий из кожи (+9,2%), химического производства (+6,6%), производства машин и оборудования (+9,0%). производства прочей неметаллической минеральной продукции (+7,2%).

В марте 2017 года по отношению к марту 2016 года зафиксировано снижение поставок топлива (на внутренний и внешний рынки). Объемы нефти, поступившей на переработку, в этот период выросли на 0,3 процента. Индекс производства кокса и нефтепродуктов по предварительным итогам марта 2017 года составил 97,8 процента. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,3% по сравнению с показателем марта 2016 года и составила 78,6%.

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в марте 2017 г. составил порядка 207,5 млн. тонн (+0,1% к марту 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 96,4 млн. тонн (+0,9%), автомобильном 107,8 млн. тонн (+0,1%) и воздушном 0,07 млн. тонн (+15,2%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 1,7 млн. тонн (-27,4%) и морском 1,6 млн. тонн (-5,1%) видах транспорта. Продолжается опережающий рост грузооборота (+1,7%), в том числе на железнодорожном (+2,2%), автомобильном (+13,3%), воздушном (+20,7%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Рост объемов производства электроэнергии (+0,6%) и тепловой энергии (+0,9%) в минувшем марте связан с низкой температурой воздуха в марте 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -9,2°C что ниже температурной нормы в среднем на 4,6°C), а так же увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности. Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха составил +2,7%.

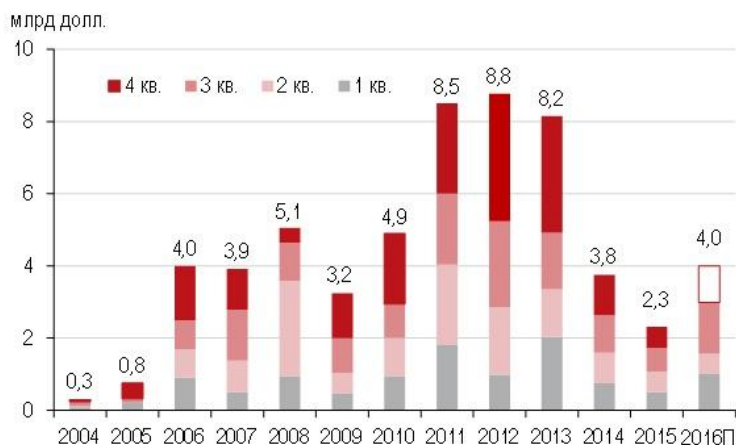
Рынок инвестиций в недвижимость.

В I квартале 2017 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,4 млрд долларов, что более чем в два раза превышает объем сделок в аналогичном периоде 2016 года (673 млн долларов). Такие данные приведены в оценке компании JLL. Результат в целом за первые девять месяцев увеличился на 71% по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года и составил около 3 млрд долларов.

«Постепенное восстановление экономических показателей, стабилизация на рынке недвижимости и укрепление рубля позитивно влияют на уверенность инвесторов. Стоимость объектов коммерческой недвижимости сегодня является достаточно привлекательной, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для покупателей. В то же время необходимо отметить, что в структуре сделок сегодня доминируют не денежные транзакции, а различные варианты реструктуризации долга, в частности, смена владельцев объектов, что характерно для начала восстановления экономики. В прошедшем квартале на долю таких сделок пришлось около 60% от общего объема, – комментирует Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL. – Также стоит обратить внимание на активность компаний с участием государства, сделки с которыми составляют 18% в объеме транзакций за I квартала».

По прогнозу экспертов JLL, объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости в 2017 году может достичь 4 млрд долларов, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом, хотя риски снижения данного показателя остаются.

*Рис.4.1. Динамика инвестиционных сделок на рынке недвижимости России (млрд долларов)**



* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке коммерческой недвижимости Москвы: доля столичных объектов в объеме сделок I квартала составила 13% по сравнению с 10% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в июле-сентябре выросла до 4% против 1% за аналогичный период 2016 года. В целом за первый квартал доля Москвы в общем объеме сделок составила 27%, Санкт-Петербурга – 15%. Наиболее привлекательным сегментом остаются офисы: 74% от объема сделок в I квартале и 65% за первый квартал было закрыто именно на этом рынке.

«Доля российского капитала в объеме сделок за первый квартал этого года достигла 65%, что является рекордным показателем за всю историю рынка. Неудивительно, что локальные инвесторы доминируют на рынке, когда он проходит «дно» экономического цикла, – комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – При этом сохраняется неуверенность инвесторов в отношении темпов восстановления экономики и показателей рынка недвижимости, в частности, ставок аренды и доходности, что затягивает процесс переговоров. Ряд сделок, находящихся сейчас на стадии обсуждения, были отложены с прошлого года, и мы ожидаем их закрытия до конца 2017 года. По прогнозам экспертов JLL, инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости будет постепенно восстанавливаться, в частности, со стороны зарубежных игроков, которые продолжают участвовать в переговорах о покупке объектов».

Рис.4.2. Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по источнику капитала.

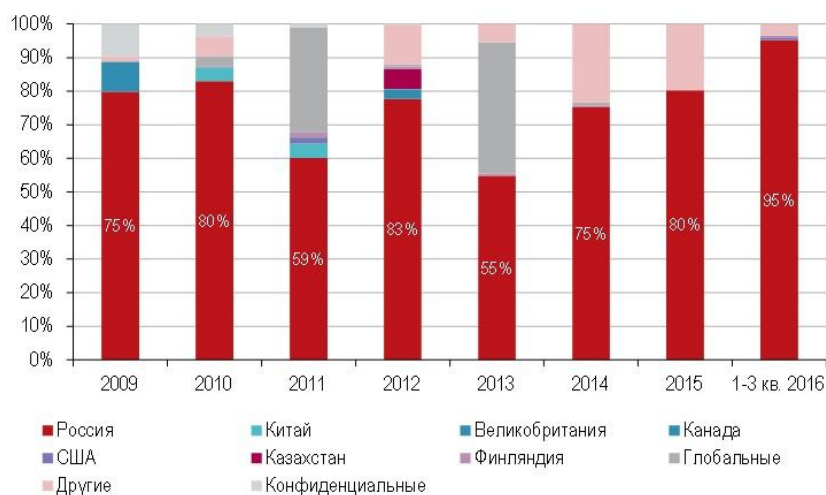
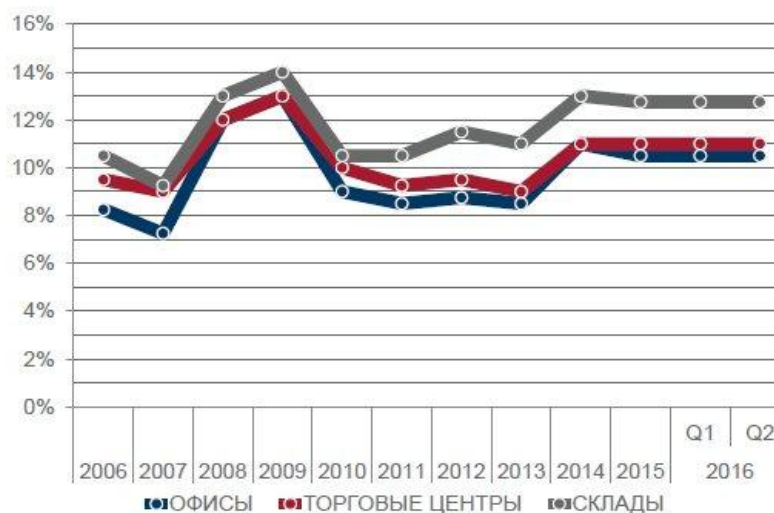


Рис. 4.3. Ставки капитализации с 2006 по 2017 годы в различных сегментах коммерческой недвижимости



Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

Выводы

Валотильность рынка недвижимости всегда была самой низкой, и она оставалась привлекательной для инвестиций в условиях политической и экономической нестабильности. Серьезных угроз для его развития в нынешней ситуации нет. Это делает инвестиции в недвижимость прекрасным "защитным" активом.

Обзор подготовлен компанией Jones Lang LaSalle.

4.2. Обзор рынка земельных участков Московской области

4.2.1. Спрос, предложение, основные тенденции.

Рынок земли в Московской области сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального жительства домов, так и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

Сегментирование земельного рынка

Таблица №34

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленного назначения. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
-------------------------	--	---

Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; под промышленные предприятия. Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя.
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия. Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха.
Размер земельного участка	Малые участки до 1 га; Средние участки 1-3 га; Большие участки 3-10 га; Крупные участки свыше 10 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация.	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже.

Промышленные земли не столь популярны на рынке на сегодняшний день, как участки под строительство. Чаще всего они привлекают российские компании среднего размера для организации какого-либо бизнеса. Если говорить про Московский регион, то в

самой Москве промышленные земли не имеют большой перспективы для развития, а тем более для получения прибыли. Если и покупать в нашем регионе промышленные участки земли, то только в области. Причем каждый отдельный участок должен тщательно изучаться и просчитываться на ликвидность и возможную прибыль, так как не любая земля является золотоприносящей. Безусловно, многое зависит от стартовой цены участка, но в Подмоскowie земли дороги. Чаще предпринимателям выгоднее организовывать любое производство в других областях. К сожалению, Московский регион потребляет, ему невыгодно производить и из-за цены входа в любое предприятие, и из-за цены организации этого бизнеса, и из-за налогового давления.

К выгодным участкам относит небольшие земли, примыкающие к трассам, которые можно использовать под техцентры, заправки и рестораны быстрого питания.

Но, ведь не секрет, что в основной своей массе в Подмоскowie и в частности вблизи магистральных шоссе земля находится в категории сельхоз назначения, а для перевода ее в категорию "земля промышленного назначения" при соответствии оной определенным требованиям, необходимо получить разрешение на изменение категории земли на уровне Правительства Московской области.

Часто, у тех кто запрашивает в сети: "куплю землю пром" или "куплю землю промышленного назначения" в силу нехватки финансовых средств, становится очень актуальной аренда промышленной земли, правда необходимо взвесить все за и против при принятии такого решения, ведь купить землю промышленного назначения можно сейчас, хотя это и непростая задача, но осилив ее Вы становитесь собственником такого очень ликвидного инструмента, как земля промышленного назначения. В свою очередь аренда земли промышленного назначения проще в финансовом плане, ведь земля пром назначения в аренде требует на порядок меньше финансовых вливаний в начальный момент. Но предлагаемые на обзор промышленные земли еще не освоены и в них придется все равно вкладывать средства, и часто не маленькие, например на подведение к участку электрических мощностей и магистрального газа. Что в итоге - земля в Подмоскowie промназначения по окончании срока арендования остается у собственника, а Вы теряете свои силы и финансы, затраченные при освоении промышленных земель. Так что аренда промышленной земли требует взвесить все за и против при принятии такого решения. Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2016 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Спрос.

Рынок оптовой земли четко сконцентрирован в границах 50-60 км от МКАД, поскольку дальние земли: • пользуются крайне низким, точечным спросом, • продаются крупными земельными массивами в несколько сотен га, • совершенно не подготовлены к продаже (не выделены ликвидные лоты, не изучены обременения, не сформирована цена), • мало освоены, т.е. практически любой голый земельный участок может стать объектом купли-продажи (если найдется покупатель). В профессиональной среде этот сегмент называют «дешевая сельхозка», которой посредники не занимаются. Объем реального (в зоне до 60 км от МКАД) рынка – около 200 000 га земли, из которых в обороте, т.е. сформированы в виде лотов с конкретной ценой, не более 80-90 тыс. га, еще около 120 000 га – земли, которые могут быть проданы, если выйти на продавца. Как правило, к последним относят участки, от которых владелец с радостью бы избавился, но пока не выделил конкретный лот на продажу, не готов назвать цену, не знаком с обременениями, не прорабатывал варианты решения явных ограничений освоения сложных и мало ликвидных земель и т.д.

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.

Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

Непосредственно в Подмоскovie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.

Что касается земельных участков под производство то земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Чтобы избавиться от земли, собственникам приходится идти на значительные скидки – до 20–30%.

Почти все землевладельцы с активами свыше 100 га давно испытывают жесткий кризис ликвидности, усугубившийся закрытием доступа к западному финансированию. По сути, землевладельцы глубоко «сидят в земле», и если некоторые готовы пусть минимально, но содержать землю и сопутствующую инфраструктуру, то многие не готовы и к этому.

Последние полгода, как и везде – стагнация: количество запросов уменьшилось, но улучшилось качество, в основном обращаются те, кому действительно необходима земля – ритейлеры, расширяющие свои КФХ фермеры, малый и средний бизнес ищет площадки под производства, до сих пор пользуются хорошим спросом участки под жилищное строительство.

Предложение.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в начале 2017 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

После массового увеличения кадастровой стоимости земельных участков и значительного увеличения налогового бремени частным инвесторам стало не выгодно владеть большими земельными участками, они стараются избавиться от дорогостоящих в содержании активов, идя на уступки, в том числе – на совместное освоение. Такие примеры встречаются повсеместно, чаще всего среди владельцев земель сельхозназначения, которым предстоит еще и существенный платеж за перевод ЗУ.

Последние годы собственники крупных земельных участков занимаются постоянной оценкой своих земель, заявляя завышенные цены: в среднем листинговая цена завышена на 30% по отношению к реальной стоимости, по которой собственник готов отдать землю здесь и сейчас. Другое дело – рассрочка в выплате, как правило, привязанная к стадиям развития девелоперского проекта. Самая крайняя мера, позволяющая не упасть в жесткий демпинг – совместное освоение, и листинговая цена наиболее всего отражает ожидания именно такого сценария выхода из актива. Исключение – строительство малоэтажного жилого комплекса, где землевладелец в случае совместного освоения участка получает много больше первоначальных ожиданий по реализации голой земли. Рынок оптовой земли исторически зафиксирован в валюте, с ростом курса увеличился и объем скидок – собственники используют корректировку на курсовую разницу при сохранении листинговой цены. Рублевыми ценами оперируют либо частные лица, либо банки, продающие непрофильные активы.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на первый квартал 2017 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать

объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

Спрос упал на 7%, по сравнению с 2016.

Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Александр Болотов, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость», отмечает, что до кризиса сегмент среднего бизнеса активно развивался в Подмоскowie, и были промземли, востребованные на рынке. Это были небольшие участки площадью до 10 гектаров, на территории которых можно было построить производственный комплекс размером 1-7 тысяч квадратных метров или логистический центр размером от 3 до 20 тысяч квадратных метров. На сегодняшний день самым востребованными направлениями для покупки земельных участков промышленного назначения являются южные и западные направления Московской области. Традиционной популярностью пользуется Ленинградское шоссе. Со строительством скоростной трассы Москва — Санкт-Петербург спрос на размещение логистических терминалов заметно возрос. Более того, шоссе заканчивается крупным морским портом, а большинство морских грузов завозятся из Санкт-Петербурга. Складские операторы «любят» и густонаселенные жилыми массивами Ярославское направление, где есть спрос на аренду складов со стороны торговых операторов. Высокой популярностью пользуются также Киевское, Симферопольское, Можайское, Минское, Каширское и Горьковское шоссе.

В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за сотку распределяются следующим образом:

Таблица №35

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 10	от 11 до 30	от 31 до 60	от 61
Дмитровское	1 000 000	692 000	455 000	160 000
Ярославское	1 500 000	610 000	570 000	190 000
Горьковское, Щелковское	610 000	380 000	170 000	90 000
Новорязанское	685 000	450 000	200 000	110 000
Варшавское, Каширское, Симферопольское	520 000	300 000	145 000	70 000
Волоколамское, Новорижское	820 000	635 000	410 000	105 000
Киевское, Калужская	1 365 000	530 000	260 000	150 000
Ленинградское	785 000	390 000	260 000	100 000
Минское, Можайское, Рублево-Успенское	1 700 000	800 000	545 000	280 000

Вывод: Как мы видим традиционно самая дорогая земля по Минскому, Можайскому и Рублево-Успенскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Каширскому и Симферопольскому шоссе. На сегодняшний день стоимость земель промышленного назначения варьируется от 60 тыс. руб.-1900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д.

Земельные участки под промышленную застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Так же наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку — наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков падает.

Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Ярославскому направлению. Не слишком насыщены Новорязанское, Дмитровское и Рижское направления. Это связано с функциональной ориентацией данных направлений. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают

привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель в данных направлениях ограничено.

Основные тенденции

Земельные участки, требующие значительных инвестиций для реализации девелоперского проекта, будут простаивать и дальше, как минимум – до возвращения иностранного капитала в Россию. Развития рынка на ближайшие несколько лет – в точечных проектах на самых ликвидных участках в сегментах, где высоки возможности привлечения частных инвестиций на начальных этапах проекта (МЖК).

Рынок промышленной земли показывает, что потенциальный покупатель который осуществляет запрос "куплю промышленную землю в подмосковье" ищет полностью укомплектованный промышленный земельный участок к которому организован удобный подъезд, сама промземля находится в стратегически выгодном месте в плане транспортной доступности по отношению к крупным радиальным шоссе, таким как например Ленинградское, Симферопольское шоссе, Калужское или Каширское шоссе, а также по небольшой удаленности от Москвы и близости к малому и большому бетонному кольцам. Конечно бывают исключения и есть отдельные покупатели, которым важна лишь только территориальная привязка и они готовы купить промышленную землю без ничего. Ну а в общем присутствие основных коммуникаций (свет и газ), хорошая транспортная доступность - вот основные составляющие, которые преобразуют земельные участки промышленной категории конкурентный и наиболее востребованный на рынке промышленных земель товар.

Поэтому и не возникает вопросов, почему у инвестора такой большой спрос на участок промземли.

Основные риски

Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2017 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее. Конечно, как уже отмечалось ранее, земельные участки до 10га вдоль трасс востребованы, но почти всё это логистика и бизнес вокруг трасс по продвижению товаров потребления в столицу, а не производство. Любое производство в столичном регионе дорого, чаще экономически выгоднее производить где-то в другом месте, а потом, несмотря на затраты по доставке, просто привозить товар на продажу. Алексей Сенчук, руководитель офиса «Новослободское» департамента загородной недвижимости «ИНКОМ-Недвижимость», подтверждает эти факты: «Земли промышленного назначения и сельхозназначения в Московском регионе не пользуются повышенным интересом с точки зрения развития бизнеса ввиду высокой цены. Дешевле и проще размещать заводы в соседних областях, если только речь не идет о государственных льготных программах по субсидированию. Недавно открылся завод в Наро-Фоминске по производству железобетонных конструкций для строительства, это комплексная программа с участием субъекта федерации и частного капитала. Проект четко ориентирован на Московскую область, и хотя, конечно же, завод рассматривает рынки сбыта в других регионах, основной заказчик уже определен. Первоочередная задача производства — обеспечить строительство в Москве и Подмосковье. Симбиоз таких бюджетов вполне рентабелен для всех заинтересованных сторон и жизнеспособен. Если же рассматривать частную историю в чистом виде, то сам «заход» на территорию будет дороже и с точки зрения себестоимости земли, и с точки зрения проведения коммуникаций, чем в других районах.

Итак, выгодность промышленных земель Москвы и Московской области весьма сомнительна, прибыль возможна лишь в логистических и техцентрах, а также в производственных предприятиях, но при поддержке государства или в тех случаях, когда у предприятия до захода в Московский регион уже был сформирован рынок сбыта.

В любом случае промышленные земли выгодны лишь в том случае, если покупаются под конкретного заказчика или конкретный проект. Требования к участку будут зависеть от производства, причем, приобретая такие земли, надо учитывать эффективность в срочно- и долгосрочной перспективе, обращать внимание не только на локацию, но и стратегию развития всего района в ближайшие 10–15 лет, на развитие сопредельных территорий, инфраструктуры и т.д. Здесь нужна работа специалиста.

Что касается конкретно Симферопольского шоссе, в районе которого расположен объект оценки, то здесь можно отметить следующее. Симферопольское шоссе – крупная федеральная трасса международного значения, которая соединяет Москву с Белгородом и соответственно Юго-Западной границей России. Всё это делает привлекательным для покупки земли промышленного назначения на Симферопольском шоссе. Симферопольское шоссе обладает развитой инфраструктурой: здесь много магазинов, ресторанов, кафе, отелей, предприятий бытовых услуг и т.д. В настоящее время наиболее востребована земля промышленного назначения площадью от 3 до 10 га.

К сожалению, далеко не всегда пакет правоустанавливающих документов на земли промышленности соответствует современным требованиям, что вызывает необходимость дооформления или дополнения соответствующих документов и приводит к увеличению сроков по покупке земли или вообще ведет к срыву сделки купли-продажи земельного участка. Такая ситуация с документами связана не только с земельными участками на Симферопольском шоссе, она, к сожалению, характерна для всего Подмосковья, но, в большинстве случаев, при взаимной заинтересованности сторон, сделки купли-продажи земельных участков промышленного назначения завершаются успешно.

Оцениваемый земельный участок относится землям промышленности для производства, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения. Участок расположен в 3 км от Симферопольского ш. на удалении в 54 км от МКАД. Площадь оцениваемого земельного участка от 7,6 га. Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков с видом разрешенного использования "Для производственной деятельности" в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости 1 сотки.

4.2.2. Ценообразующие факторы на рынке продажи земельных участков Московской области.

В данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость 1 сотки при её продаже в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 39 объектов – аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- категория земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка;
- площадь земельного участка;
- правовой статус;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД;
- наличие коммуникаций на земельном участке;
- наличие улучшений на земельном участке.

Вся вышеперечисленная информация приведена в **таблице №36**.

таблице №36

№ п/п	Наименование	Категория	Разрешенное использование	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие улучшений	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 сотки, руб
1	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Венюково, www.goszem.ru	земли сельхозназначения	под КФХ	320	собственность	Симферопольское ш.	50	имеются все коммуникации	отсутствует	15000000	46875
2	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Крюково, www.geodevelopment.ru	земли сельхозназначения	под дачную и коттеджную застройку	250	собственность	Симферопольское ш.	54	электричество	отсутствует	10000000	40000
3	ЗУ Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, www.voskresensk.obyavleniya-v-moskva.ru	земли населённых пунктов	под коммерческую застройку	68,7	собственность	Новорязанское ш.	65	имеются все коммуникации	имеется	13000000	189 229
4	ЗУ Московская область, Солнечногорский район, д. Пешки, www.zemer.ru	земли промышленности	под производственную застройку	582	собственность	Ленинградское ш.	34	По границе	отсутствует	46400000	79 725

5	ЗУ Московская область, Ногинский район, г.Ногинск, www.zemer.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	130	собственность	Горьковское ш.	44	электричество, вода	имеется	40000000	307 692
6	ЗУ Московская область, Чеховский район, с.Стремилово, www.realtym.ru	земли сельхозназн ачения	под производство сельхозпроду кции	200	собственность	Симферопольс кое ш.	65	По границе	отсутствует	1200000	6000
7	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, www.zemer.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	300	собственность	Щелковское ш.	10	По границе	отсутствует	225000000	750000
8	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Слепушкин о, www.igr.ru	земли сельхозназн ачения	под КФХ	320	собственность	Симферопольс кое ш.	55	отсутствуют	отсутствует	4800000	15000
9	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Горелово, w ww.roszem.ru	земли сельхозназн ачения	под производство сельхозпроду кции	200	собственность	Симферопольс кое ш.	60	отсутствуют	отсутствует	2400000	12000
10	ЗУ Московская обл. Мытищински й район,	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	530	собственность	Ярославское ш.	0	имеются все коммуникации	отсутствует	900000000	1 698 113

	п.Нагорное, www.zemer.ru										
11	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Высоково,w ww.igt.ru	земли сельхозназн ачения	под дачную и коттеджную застройку	250	собственность	Симферопольс кое ш.	70	По границе	отсутствует	1850000	7400
12	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Хлевино,w ww.roszem.ru	земли сельхозназн ачения	под сельхозпроиз водство	200	собственность	Симферопольс кое ш.	55	отсутствуют	отсутствует	2400000	12000
13	ЗУ Московская область, Можайский район, д.Отяково,ww w.zemer.ru	земли промышлен ности	под коммерческу ю застройку	2000	собственность	Минское ш.	85	По границе	отсутствует	98000000	49000
14	ЗУ Московская обл. п.Терехово,w ww.zemer.ru	земли промышлен ности	под коммерческу ю застройку	1955	собственность	Калужское ш.	27	По границе	отсутствует	299250000	153 069
15	ЗУ Московская обл. Чеховский р- н, д.Жальское,w ww.zemer.ru	земли сельхозназн ачения	под производство сельхозпроду кции	100	собственность	Симферопольс кое ш.	60	отсутствуют	отсутствует	2000000	20000
16	ЗУ Московская область, Солнечногорс	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	1121	собственность	Ленинградское ш.	29	По границе	отсутствует	201780000	180000

	кий район, д. Радищево, www.zemer.ru										
17	ЗУ Московская область, Красногорский район, д.Козино, www.zemer.ru	земли промышленности	под производственную застройку	77	собственность	Волоколамское ш.	33	По границе	имеется	44700000	580 519
18	ЗУ Московская область, Балашихинский район, д.Черное, www.zemer.ru	земли промышленности	под производственную застройку	420	собственность	Новосовихинское ш.	14	По границе	отсутствует	175000000	416 667
19	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Репниково, www.realtymag.ru	земли сельскохозяйственного назначения	под сельскохозяйственное водство	4280	собственность	Симферопольское ш.	50	отсутствуют	отсутствует	12840000	3000
20	ЗУ Московская область, Солнечногорский район, д. Овсянниково, www.zemer.ru	земли промышленности	под производственную застройку	5200	собственность	Ленинградское ш.	40	отсутствуют	отсутствует	382025000	73 466
21	ЗУ Московская область, Истринский район, п. Северный, www.zemer.ru	земли промышленности	под производственную застройку	240	собственность	Новорижское ш.	45	отсутствуют	отсутствует	46000000	191 667

22	ЗУ Московская область, Коломинский район, www.zemer.ru	земли населённых пунктов	под коммерческу ю застройку	345	ПДА	Новорязанское ш.	90	По границе	отсутствует	16000000	46 377
23	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Мерлеево,w ww.geodevelo pment.ru	земли сельхозназн ачения	под сельхозпроиз водство	772	собственность	Симферопольс кое ш.	70	электричество	отсутствует	18000000	23 316
24	ЗУ Московская область, Волоколамски й район, д.Шелудьково ,www.zemer.ru	земли населённых пунктов	под коммерческу ю застройку	130	собственность	Новорижское ш.	95	электричество	отсутствует	35000000	269 231
25	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Алферово,w ww.roszem.ru	земли сельхозназн ачения	под сельхозпроиз водство	500	собственность	Симферопольс кое ш.	47	газ, электричество	отсутствует	6000000	12000
26	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, г.Балашиха,w ww.zemer.ru	земли населённых пунктов	под коммерческу ю застройку	100	собственность	Щелковское ш.	9	отсутствуют	отсутствует	15000000	150000
27	ЗУ Московская область, Мытищински й район,	земли населённых пунктов	под коммерческу ю застройку	60	собственность	Дмитровское ш.	16	По границе	отсутствует	50000000	833 333

	Шолоховwww w.zemer.ru										
28	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, д.Щемилово ,www.zemer.ru	земли населённых пунктов	под многоэтажну ю жилую застройку	600	собственность	Горьковское ш.	14	По границе	отсутствует	300000000	500 000
29	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Бершово, www.realtyma g.ru	земли сельхозназн ачения	под сельхозпроиз водство	382	собственность	Симферопольс кое ш.	55	электричество	отсутствует	10000000	26 178
30	ЗУ Московская область, Красногорски й район, п.Ильинское- Усово, www.zemer.ru	земли населённых пунктов	под многоэтажну ю жилую застройку	440	собственность	Новорижское ш.	11	По границе	отсутствует	638000000	1450000
31	ЗУ Московская область, Подольский район, г.Климовск,w ww.apex- realty.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	200	собственность	Симферопольс кое ш.	25	имеются все коммуникации	имеется	120000000	600000
32	ЗУ Московская область, Чеховский район, www.apex-	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	388	собственность	Симферопольс кое ш.	55	По границе	отсутствует	35000000	90 206

	realty.ru										
33	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Высоковов ww.roszem.ru	земли сельхозназ ачения	под КФХ	201,5	собственность	Симферопольс кое ш.	70	имеются все коммуникации	отсутствует	12000000	59 553
34	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Венюковов ww.apex- realty.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	170	собственность	Симферопольс кое ш.	55	имеются все коммуникации	имеется	23800000	140000
35	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Гришиноо,w ww.roszem.ru	земли сельхозназ ачения	под производство сельхозпроду кции	200	собственность	Симферопольс кое ш.	65	отсутствуют	отсутствует	1600000	8000
36	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Новоселки, www.apex- realty.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	200	собственность	Симферопольс кое ш.	50	По границе	отсутствует	33780000	168900
37	ЗУ Московская область, Подольскийра йон, , www.unibo.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	500	собственность	Симферопольс кое ш.	8	По границе	отсутствует	93390000	186780

38	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Кулаково www.moskovs kaya- oblast.doski.ru	земли населённых пунктов	под производстве нную застройку	150	собственность	Симферопольс кое ш.	60	По границе	отсутствует	22500000	150000
39	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Люторецкое www.moskovs kaya- oblast.doski.ru	земли промышлен ности	под производстве нную застройку	300	собственность	Симферопольс кое ш.	48	По границе	отсутствует	90000000	300000

Как мы видим из таблица №36 большинство рассматриваемых факторов являются качественными. Кроме того поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка, то отпадает необходимость включать в число факторных переменных «площадь земельного участка». Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №37

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Категория земельного участка	Шкала качественных оценок 1-3	1- земли сельхозназначения; 2-Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 3- Земли населённых пунктов	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Разрешённое использование	Шкала качественных оценок 1-6	1- Под производство сельхозпродукции; 2- Под КФЛ и ЛПХ 3- под производственную застройку; 4- под дачную и коттеджную застройку; 5- под коммерческую застройку; 6-под многоэтажное жилое строительство	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области
4	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области
5	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1- Варшавское,Каширское, Симферопольское; 2- Ленинградское, Пятницкое; 3-Горьковское, Щелковское, Новосовихинское; 4- Новорязанское; 5- Волоколамское, Новорижское; 6-Киевское, Калужская; 7- Дмитровское;	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области

			8- Ярославское; 9- Минское, Можайское, Рублево-Успенское;	
6	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
7	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области
8	Наличие улучшений	Метод кодирования	0-отсутствует 1-имеется	п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области

В таблице №38 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

таблице №38

№ п/п	Наименование	Категория	Разрешенное использование	Площадь сотки	правовой статус	Направление от МКАД шоссе	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие улучшений	Стоимость 1 сотки, руб.
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	Y
1	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Венюково, www.roszem.ru	1	2	320	4	1	50	5	0	46875
2	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Крюково, www.geodevelopment.ru	1	4	250	4	1	54	2	0	40000
3	ЗУ Московская область, Воскресенский район,	3	5	68,7	4	4	65	5	1	189 229

	г.Воскресенск , www.voskrese nsk.obyavleni ya-v- moskva.ru									
4	ЗУ Московская область, Солнечногор ский район, д. Пешки, www.zemer.ru	2	3	582	4	2	34	1	0	79 725
5	ЗУ Московская область, Ногинский район, г.Ногинск, www.zemer.ru	2	3	130	4	3	44	3	1	307 692
6	ЗУ Московская область, Чеховский район, с.Стремилово , www.realtym.r u	1	1	200	4	1	65	1	0	6000
7	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, www.zemer.ru	2	3	300	4	3	10	1	0	750000
8	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Слепушкин о, www.igr.ru	1	2	320	4	1	55	0	0	15000
9	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Горелово, w ww.roszem.ru	1	1	200	4	1	60	0	0	12000
10	ЗУ Московская обл. Мытищински й район, п.Нагорное, www.zemer.ru	2	3	530	4	8	0	5	0	1 698 113
11	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Высоково, w ww.igr.ru	1	4	250	4	1	70	1	0	7400

12	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Хлевино,w www.roszem.ru	1	1	200	4	1	55	0	0	12000
13	ЗУ Московская область, Можайский район, д.Отяково,ww w.zemer.ru	2	5	2000	4	9	85	1	0	49000
14	ЗУ Московская обл. п.Терехово,w www.zemer.ru	2	5	1955	4	6	27	1	0	153 069
15	ЗУ Московская обл. Чеховский р- н, д.Жальское,w www.zemer.ru	1	1	100	4	1	60	0	0	20000
16	ЗУ Московская область, Солнечногор ский район, д. Радицево, www.zemer.ru	2	3	1121	4	2	29	1	0	180000
17	ЗУ Московская область, Красногорски й район, д.Козино,ww w.zemer.ru	2	3	77	4	5	33	1	1	580 519
18	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, д.Черное,ww w.zemer.ru	2	3	420	4	3	14	1	0	416 667
19	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Репниково, www.realtyma g.ru	1	1	4280	4	1	50	0	0	3000
20	ЗУ Московская область, Солнечногор ский район, д. Овсянниково, www.zemer.ru	2	3	5200	4	2	40	0	0	73 466

21	ЗУ Московская область, Истринский район, п. Северный, www.zemer.ru	2	3	240	4	5	45	0	0	191 667
22	ЗУ Московская область, Коломинский район, www.zemer.ru	3	5	345	3	4	90	1	0	46 377
23	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Мерлеево,w ww.geodevelo pment.ru	1	1	772	4	1	70	2	0	23 316
24	ЗУ Московская область, Волоколамск ий район, д.Шелудьков о, www.zemer. ru	3	5	130	4	5	95	2	0	269 231
25	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Алферово, www.goszem.g u	1	1	500	4	1	47	3	0	12000
26	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, г.Балашиха,w ww.zemer.ru	3	5	100	4	3	9	0	0	150000
27	ЗУ Московская область, Мытищински й район, Шолохововw w.zemer.ru	3	5	60	4	7	16	1	0	833 333
28	ЗУ Московская область, Балашихинск ий район, д.Щемилово ,www.zemer.g u	3	6	600	4	3	14	1	0	500 000
29	ЗУ Московская область, Чеховский район,	1	1	382	4	1	55	2	0	26 178

	д.Бершово, www.realtyma g.ru									
30	ЗУ Московская область, Красногорски й район, п.Ильинское- Усово, www.zemer.ru	3	6	440	4	5	11	1	0	1450000
31	ЗУ Московская область, Подольский район, г.Климовск,w ww.apex- realty.ru	2	3	200	4	1	25	5	1	600000
32	ЗУ Московская область, Чеховский район, www.apex- realty.ru	2	3	388	4	1	55	1	0	90 206
33	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Высоковow www.roszem.ru	1	2	201,5	4	1	70	5	0	59 553
34	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Венюковow ww.apex- realty.ru	2	3	170	4	1	55	5	1	140000
35	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Гришиноо, www.roszem.r u	1	1	200	4	1	65	0	0	8000
36	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Новоселки, www.apex- realty.ru	2	3	200	4	1	50	1	0	168900
37	ЗУ Московская область, Подольскийр айон, , www.unibo.ru	2	3	500	4	1	8	1	0	186780

38	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Кулаково www.moskovs kaya- oblast.doski.ru	3	3	150	4	1	60	1	0	150000
39	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Люторецкое www.moskovs kaya- oblast.doski.ru	2	3	300	4	1	48	1	0	300000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной $x_i (1 \leq i \leq 8)$ и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь земельного участка, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, категория, разрешенное использование, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие улучшений».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл. №1,2,3,4,5,6,7,8) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №39.

Таблица №39

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Площадь земельного участка	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,7985	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.8
2	Категория земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1 x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7603	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.2
3	Разрешенное использование	коэффициент ранговой корреляции	$\hat{\rho}_{x_1 x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6155	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.7

		Спирмина					
4	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7578	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.3
5	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6566	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.1
6	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,8985	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.5
7	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции и Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8015	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.4
8	Наличие улучшений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \hat{\sigma}_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	0,19 < 4,105	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.8

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие улучшений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №39), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 4 данного отчёта).

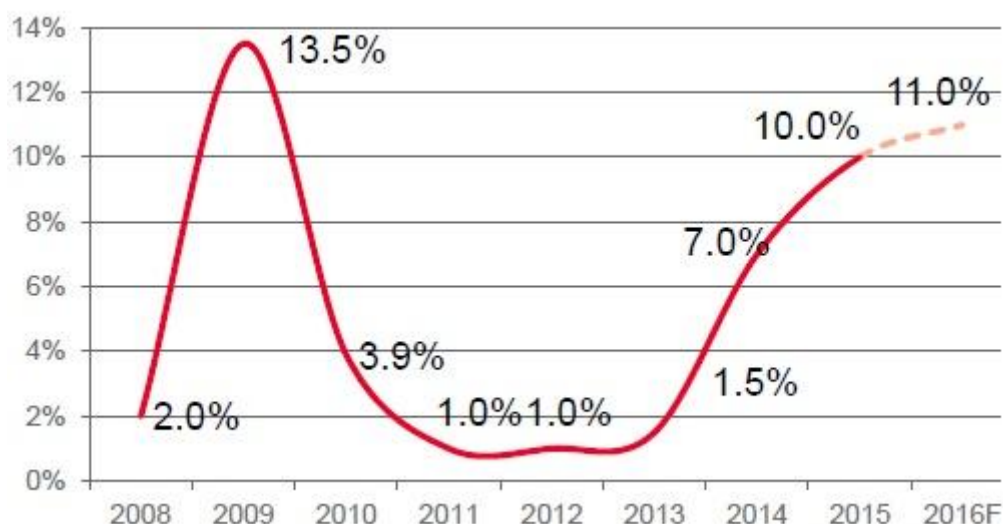
4.3.Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Московской области.

4.3.1.Спрос, предложения, основные тенденции.

Предложение производственно-складской недвижимости.

Темпы строительства производственно-складской недвижимости сохраняются на уровне 2016 года. Объём нового строительства производственно-складской недвижимости класса «А» и «В» составил в России 556 000 кв.м, из них в Москве – 311 000 кв. м. Прогнозируемый объём строительства производственно-складской недвижимости до конца 2017 года составит в России 1,3 млн кв.м, из них в Москве – 850 000 кв.м. Объём заключённых сделок по аренде и покупке складов уменьшается и в I квартале 2017года составил 50 000 кв. м. Большинство сделок совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м.

Рис. 4.4. Доля вакантных производственно-складских площадей в Москве и Подмосковье с 2008 по 2016 год



Рынок производственно-складской недвижимости Москвы и Подмосковья по-прежнему находится под давлением большого объема вакантных площадей и по итогам I квартала эксперты констатируют, что тенденции к снижению уровня вакантных площадей пока нет. Средняя ставка аренды складов в московском регионе в I полугодии 2017 года пробила уровень в 4 000 рублей за кв. м и стабилизировалась на уровне 3 800 – 4 000 рублей за кв. м (без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Как отмечает отдел исследований Cushman & Wakefield, также снизилась активность арендаторов и покупателей, что выразилось в рекордно низком уровне поглощения площадей начиная с 2010 года.

Тем не менее, аналитики Cushman & Wakefield не исключают роста поглощения складов во втором полугодии, в случае если ряд розничных сетей реализуют свои планы по развитию в Москве и в регионах России.

В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за м² производственных помещений распределяются следующим образом:

Таблица №40

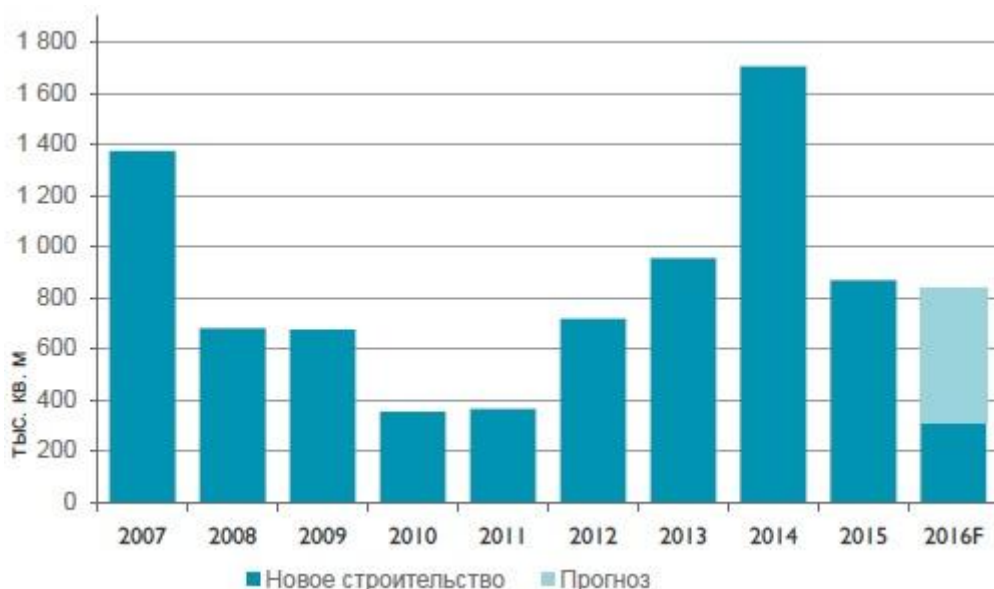
Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 10	от 11 до 30	от 31 до 60	от 61
Дмитровское	70 000	35 000	45 000	16 000
Ярославское	160 000	53 000	36 000	33 000
Горьковское, Щелковское	60 000	37 000	25 000	10 000
Новорязанское	120 000	55 000	20 000	10 000
Варшавское, Каширское, Симферопольское	52 000	27 000	22 000	17 000
Волоколамское, Новорижское	82 000	63 000	41 000	12 000
Киевское, Калужская	75 000	53 000	26 000	15 000
Ленинградское	185 000	65 000	21 000	12 000
Минское, Можайское, Рублево-Успенское	140 000	80 000	62 000	54 000

Вывод: Как мы видим традиционно самая производственная недвижимость по Минскому, Ленинградскому и Ярославскому шоссе, самая низкая стоимость за м² производственно-складских помещений по Каширскому, Симферопольскому, Волоколамскому шоссе. На сегодняшний день стоимость недвижимости промышленного назначения варьируется от 10 тыс. руб.-185 тысяч рублей за м². В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие офисных помещений, ж/ дорожной ветки, коммуникаций и т.д.

Спрос на производственно-складскую недвижимость

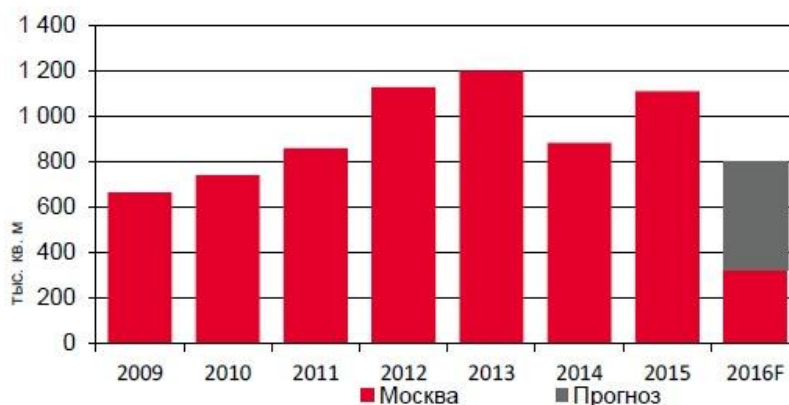
На данный момент основу спроса на производственно-складскую недвижимость составляют запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Темпы строительства производственно-складской недвижимости сохраняются на уровне 2016 года. Снижение темпов, и как следствие уменьшение доли свободных производственно-складских площадей в Москве и Подмосковье следует ожидать только во второй половине 2017 году. В конце 2016 года было введено в эксплуатацию 206 000 кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2017 году составит 850 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. Снижение спроса и высокая девелоперская активность приведет к тому, что к концу года доля вакантных площадей увеличится. В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более 300 000 кв. м новых производственно-складских площадей, что приведет к снижению доли свободных площадей к концу 2017 года.

Рис. 4.5. Ежегодный ввод новых производственно-складских объектов в Москве и Подмосковье (класса «А» и «В») с 2007 по 2016 год



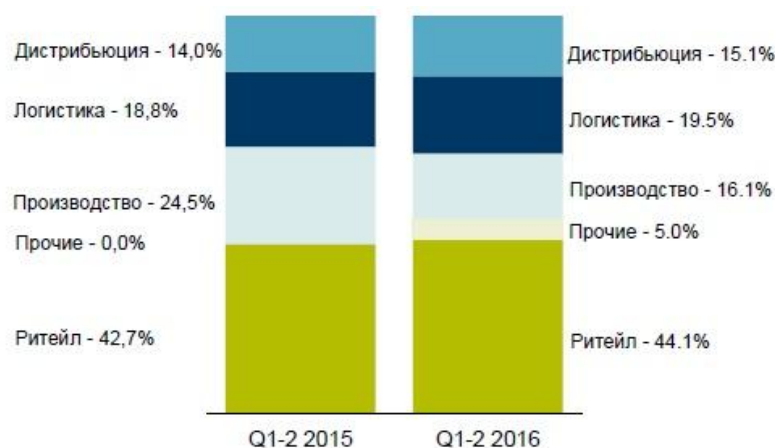
Объем сделок с производственно-складской недвижимостью в конце 2016 года оказался самым низким за последние 6 лет. Объем заключенных сделок по покупке и аренде складов в Москве и Подмосковье во IV квартале 2016 года составил 110 000 кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя за 2008-2015 гг. Во втором полугодии 2016 года отмечалось снижение размера площади средней сделки на 5%, до 11 000 кв. м, и уменьшение количества сделок со производственно-складской недвижимостью на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Доля покупки складов так же сократилась с 31% в 2015 до 7% в 2016 году. Большинство сделок на складском рынке совершается с площадями 5-10 тысяч кв. м. Падает спрос на крупные производственно-складские объекты от 20 000 кв. м, при этом спрос на склады меньшей площади сохраняется на уровне 2010-2016 годов.

Рис. 4.6. Объем купленных и арендованных складов класса «А» и «В» в Москве и Подмоскowie с 2009 по 2016 год



Основу спроса на производственно-складскую недвижимость составляют запросы торговых сетей и логистических компаний. В основном от компаний специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Сложившаяся ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости с низкими рублевыми арендными ставками и большим объемом свободного предложения, арендаторы используют в свою пользу, т.к. отмечается увеличение активности компаний-арендаторов по пересмотру условий договоров аренды в производственно-складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, а также консолидации производственно-складских площадей. В ближайшее время поведение арендаторов будет определяться низкими экономическими показателями в потребительском секторе. По прогнозам, объем поглощения складов в 2017 году составит около 800 000 кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2016 года.

Рис.4.7. Структура спроса на производственно-складские площади класса «А» и «В» в 2015-2016 гг.



Аренда.

Объем ввода складских площадей в Московском регионе в I квартале снизился на 40% по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года и составил порядка 60 000 кв.м. Такие данные приводит компания JLL. В целом в 2017 году планируется выход на рынок около 650 000 кв.м новых складских проектов, что на 15% уступает результату прошлого года.

Отличительной характеристикой 2017 года является превалирование спекулятивных складов в структуре ввода, а доля проектов built-to-suit снизится.

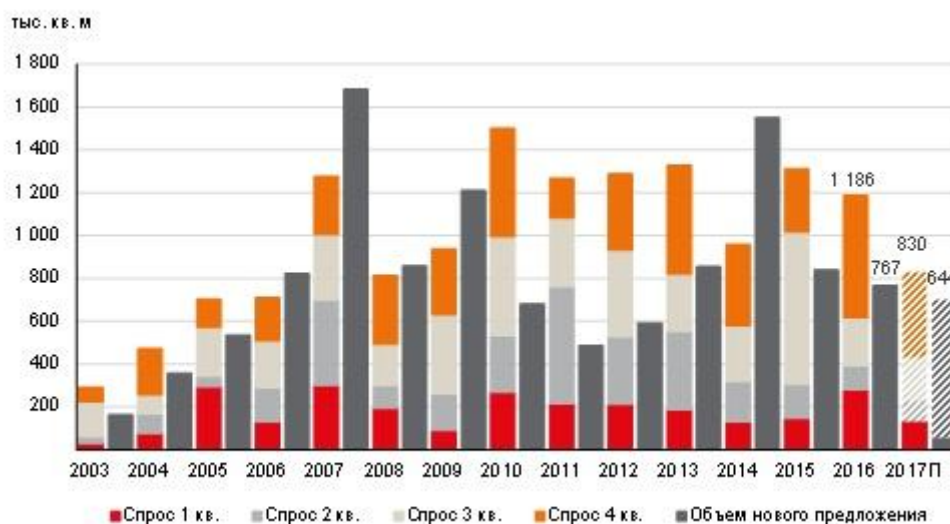
За I квартал 2017 года было введено в эксплуатацию четыре складских комплекса: «Диарт» (16 200 кв.м), новый блок в логопарке «Дмитров» (20 000 кв.м), часть фазы I в ОРЦ

«Радумля» (13 000 кв.м), складской комплекс «Химки» (8 000 кв.м). Стоит отметить, что все новые объекты располагаются на севере Московского региона.

Отличительной характеристикой 2017 года является превалирование спекулятивных складов в структуре ввода: по оценке JLL, такие проекты составляют почти 80% прогнозируемого объема нового предложения нынешнего года против 33% годом ранее. Доля built-to-suit в свою очередь снизится с 40% до 10%. «Низкий объем проектов, строящихся под нужды конкретного заказчика, является одной из причин сокращения ввода в 2017 году. В то же время уменьшение объема built-to-suit площадей произойдет в результате более длительной реализации сложных и качественных проектов, сроки ввода которых были перенесены на 2018 год», – отмечает Вячеслав Холопов, региональный директор и руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL.

Среди крупнейших проектов, находящихся на стадии строительства и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца года, – складской комплекс «Борисовка» (63 000 кв.м), новые блоки в промышленных парках «PNK-Бекасово» и «PNK-Северное Шереметьево» (совокупно 60 000 кв.м), «Клин Логистикс» (57 000 кв.м), «Внуково Логистикс» (50 000 кв.м), новые фазы в «Логопарке Север-2» (43 000 кв.м) и технопарке «Успенский» (42 000 кв.м).

Рис.4.7. Ввод и спрос на рынке складов Московского региона.



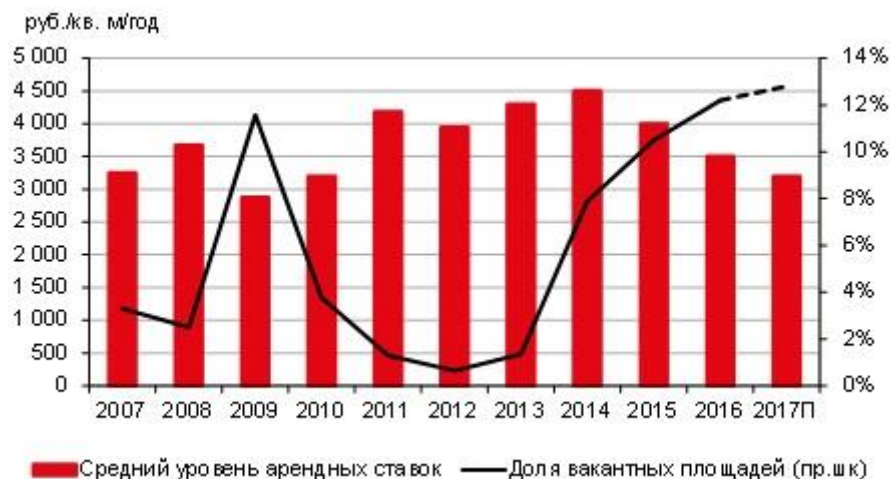
Объем купленных и арендованных складских площадей в I квартале оказался вдвое ниже в сравнении с аналогичным периодом 2016 года и составил около 130 000 кв.м. Средний размер сделки уменьшился на 38% по сравнению с показателем первых трех месяцев прошлого года – до 8 700 кв.м. В структуре сделок в I квартале преобладали дистрибьюторы и ритейлеры (42% и 27% соответственно).

На фоне снижения объема сделок и освобождения [складских помещений](#) в ряде объектов доля вакантных площадей в существующих складских комплексах Московского региона выросла до 12,8% по сравнению с 12,2% по итогам прошлого года и 10,2% в первом квартале 2016 года. В абсолютном объеме вакантность на столичном рынке складов достигла 1,65 млн кв.м, увеличившись на 6% за квартал и на треть за год.

Наличие значительного объема свободных складов разного уровня стало новой реальностью московского рынка: вакантность с нами навсегда.

«При условии поддержания спроса в диапазоне 150-200 тысяч кв. м в квартал, мы ожидаем сохранения вакантности в Московской области на текущем уровне – около 12-13% до конца 2017 года, – прогнозирует Вячеслав Холопов. – В долгосрочной перспективе объем вакантных площадей будет постепенно поглощаться, однако мы не ожидаем сокращения показателя ниже 5-7%. Наличие значительного объема свободных складов разного уровня стало новой реальностью московского рынка: вакантность с нами навсегда».

Рис.4.9. Баланс рынка качественных складских помещений Московского региона.



Давление на средние арендные ставки оказывает наличие не только вакантных площадей, но и постепенно устаревающих складских комплексов.

Уровень средних запрашиваемых ставок аренды по новым сделкам в I квартале сократился с 3 500 до 3 300 рублей за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).

Максимальные запрашиваемые ставки уменьшились с 4 000 до 3 800 рублей за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). При этом снизилась и готовность собственников объектов к торгу в процессе переговоров: коррекция в процессе обсуждения коммерческих условий возможна, но гибкость девелоперов и собственников складов ограничена.

«Давление на средние арендные ставки оказывает наличие не только вакантных площадей, но и постепенно устаревающих складских комплексов. Около четверти общего объема рынка представлено объектами, построенными 8-12 лет назад и проигрывающими по качеству более современным активам. Если некоторые владельцы таких зданий готовы инвестировать в их обновление для привлечения качественного спроса, то другие – лишь снижать ставки, тем самым влияя на средний показатель по рынку, – отмечает Вячеслав Холопов. – В то же время в перспективе одного года – полутора лет мы ожидаем вымывания наиболее дешевого предложения с рынка, что может привести к «математическому» росту средней арендной ставки. Объем спроса на сегодняшний день недостаточен для ее органического увеличения».

Объем вакантных складов во всех ключевых региональных городах страны вдвое ниже показателя одной лишь Московской области и составляет менее 700 000 кв.м.

По словам Вячеслава Холопова, «низкие ставки аренды и высокая конкуренция делают неочевидными экономическую эффективность спекулятивного девелопмента в Московской области. Логично предположить, что столичный рынок и дальше будет двигаться в сторону формата строительства «под ключ» для реализации нестандартных или крупных проектов, в то время как традиционные запросы будут закрываться преимущественно существующими складскими зданиями. В противовес московскому рынку интересным становится развитие проектов в ключевых региональных логистических центрах нашей страны – от Ростова-на-Дону до Владивостока, во многих из которых сегодня наблюдается нехватка готовых помещений при наличии интереса арендаторов, в первую очередь крупных торговых операторов. Объем вакантных складов во всех ключевых региональных городах страны вдвое ниже показателя одной лишь Московской области и составляет менее 700 000 кв.м».

Сроки договоров аренды.

производственно-складская недвижимость: краткосрочные (1-3 года) или долгосрочные договоры аренды (более 5 лет).

При аренде возможно внесение дополнительной платы за «вход в проект» – применимо только для прайм объектов. Возможен процент от оборота в качестве арендного платежа

(только для торговли). В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж + процент от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для крупных якорных арендаторов.

Операционные расходы оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

Часто коммунальные платежи при аренде включены в операционные расходы, но возможны различные варианты на разных объектах.

Объём предложения производственно-складских объектов в столичном регионе в феврале 2017 года составил 194 объекта общей площадью 229 000 кв. м, увеличившись по сравнению с декабрем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади.

Средняя ставка аренды на производственно-складские помещения в сентябре практически не изменилась, и составила 103 долл. за кв. м в год.

Таблица №41

ПСП	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (тыс. кв. м)	Средняя площадь (тыс. кв. м)	Средняя ставка (долл. за кв. м в год)
значение	494	51	529	1,07	103
к февралю 2017	+2%	+2%	+5%	+3%	0%
к февралю 2016	-34%	-58%	-43%	-14%	-24%

Рис.4.10.Средняя ставка на аренду производственно-складских помещений

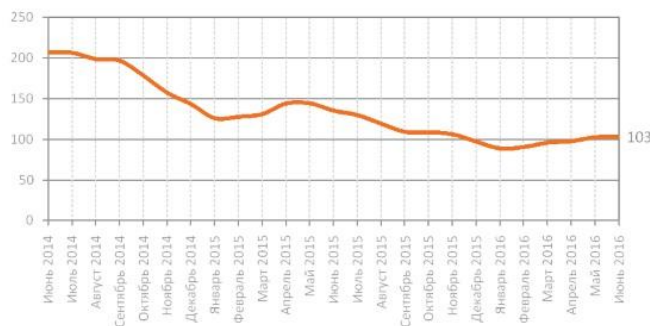
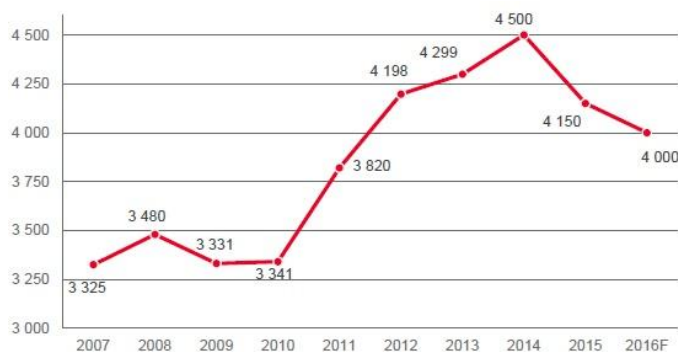


Рис 4.11.Чистая рублёвая ставка аренды производственно-складской недвижимости в Москве и Подмосковье с 2007 по 2016 годы.



В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за м² в год производственных помещений распределяются следующим образом:

Таблица №42

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 10	от 11 до 30	от 31 до 60	от 61
Дмитровское	6 200	5 100	4 000	1 600
Ярославское	7 800	5 000	4 200	3 100
Горьковское, Щелковское	5 400	4 800	4 200	2 200
Новорязанское	4 000	3 200	3 000	1 900
Варшавское, Каширское, Симферопольское	6 700	3 800	3 500	3 000
Волоколамское, Новорижское	7 100	6 000	3 800	2 900
Киевское, Калужская	7 500	6 500	4 500	1 800
Ленинградское	10 000	7 200	4 000	2 400
Минское, Можайское, Рублево-Успенское	7 300	5 500	3 800	2 200

Вывод: Как мы видим традиционно самая производственная недвижимость по, Ленинградскому, Ярославскому и Киевскому шоссе, самая низкая стоимость за м² в год производственно-складских помещений по Новорязанскому, Дмитровскому, Волоколамскому шоссе. На сегодняшний день стоимость аренды промышленного назначения варьируется от 1500 руб. за м² в год -12 000 тысяч рублей за м² в год в зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие офисных помещений, ж/д дорожной ветки, коммуникаций и т.д.

Прогноз.

В регионах России темпы строительства производственно-складских помещений также снижаются. После пика девелоперской активности в 2014 году, объемы строительства в 2016 году снизились в два раза, в 2017 году тенденция снижения активности девелоперов сохранится. В отличие от Москвы и Подмосковья, в других регионах России наблюдается существенное сокращение темпов нового строительства. В этом году будет построено на 35% меньше производственно-складских площадей, чем в 2016 году. Большинство складов в регионах России в 2017 году будет реализовано в Санкт-Петербурге (151 000 кв. м) и Екатеринбурге (60 000 кв. м). Для снижения рисков девелоперы в регионах предлагают большие производственно-складские комплексы строить под заказчика. На 40% новых площадей 2017 года в регионах России уже имеются предварительные договора аренды новых складов или их продажи. Благодаря такой стратегии доля вакантных складских площадей в большинстве регионов РФ в классе А сейчас ниже 10%.

Сравнение размера вакантных складских площадей в разных регионах России

Таблица №43

Город	Доля площадей класса «А» от общего кол-ва по России	Запрашиваемая чистая ставка аренды (тыс. руб. в год)	Доля вакантных площадей
Москва	61%	3,8-4,0	10%
Санкт-Петербург	15%	3,5-4,0	6%
Новосибирск	4%	3,0-4,0	7%
Екатеринбург	3%	3,0-3,6	8%
Ростов-на-Дону	2%	4,0-4,3	13%
Краснодар	2%	2,9-3,4	7%
Казань	1,5%	2,7-3,0	47%

4.3.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды и продажи производственно-складской недвижимости.

4.3.2.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи производственно-складской недвижимости.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является производственно-складская база (единый объект), то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость таких объектов как единых комплексов при продаже в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости производственно-складских комплексов от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 34 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости производственно-складских комплексов. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь производственно-складских помещений;
- класс зданий;
- площадь земельного участка;
- правовой статус земельного участка;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД ;
- наличие коммуникаций;
- наличие ж/дорожных путей;
- наличие офисных помещений;
- наличие специализированных объектов недвижимости либо сооружений обеспечивающих производственный процесс.

Данные по всей выборке отражены в таблице №44.

таблице №44

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>площадь производственно- складских помещений</i>	<i>класс</i>	<i>Площадь, сотки</i>	<i>Правовой статус з/у</i>	<i>Наличие офисных помещений</i>	<i>Направление от МКАД (шоссе)</i>	<i>Удалённость от МКАД, км</i>	<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>наличие ж/дорожной ветки</i>	<i>Наличие спец здание</i>	<i>Ст-ть за комплекс в руб. без учета НДС.</i>
1	ПСК Московская обл., г. Чехов, www.zdanie.info.ru	1645	С	56	собственн ость	имеются	Симферопольс кое ш.	55	имеются все коммуник ации	отсутствует	отсутств уют	53 000 000
2	ПСК Московская обл., Подольский район, п. Львовский, www.zdanie.info.ru	1400	В	43	собственн ость	имеется	Симферопольс кое ш.	30	имеются все коммуник ации	отсутствует	имеется	80 000 000
3	ПСК Московская обл., Ленинский район, п. Горки Ленинские, www.zdanie.info.ru	11000	А	300	собственн ость	"отсутству ет	Каширское ш.	40	имеются все коммуник ации	отсутствует	отсутств ует	495 000 000
4	ПСК Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, www.zdanie.info.ru	2685	В	75	собственн ость	имеется	Симферопольс кое ш.	55	имеются все коммуник ации	"отсутствуе т	имеется	120 000 000
5	ПСК Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, www.zdanie.info.ru	935	В	50,01	собственн ость	"отсутству ет	Симферопольс кое ш.	55	электриче ство	отсутствует	отсутств уют	19 000 000
6	ПСК Московская обл., Люберецкий район, Томилино, www.zdanie.info.ru	3595	В+	73	собственн ость	имеется	Новорязанское ш.	6	имеются все коммуник ации	отсутствуют	"отсутст вует	180 000 000
7	ПСК Московская обл., Серпуховский район, Протвино, www.zdanie.info.ru	12500	В	200	собственн ость	имеется	Симферопольс кое ш.	90	имеются все коммуник ации	отсутствует	"отсутст вуют	150 000 000
8	ПСК Московская обл., Воскресенский	75109	С	4260	собственн ость	имеется	Новорязанское ш.	65	имеются все	отсутствует	имеется	300 000 000

	район,г.воскресенск,www.zdanie.info.ru								коммуникации			
9	ПСК Московская обл., Рузский район,п.Старая руза,www.zdanie.info.ru	780	С	39,5	собственность	"отсутствует	Минское ш.	80	электричество	отсутствуют	"отсутствуют	4 808 000
10	ПСК Московская обл., Воскресенский район,г.воскресенск,www.zdanie.info.ru	30000	В	500	собственность	имеется	Новорязанское ш.	65	имеется все коммуникации	имеется	имеется	120 000 000
11	ПСК Московская обл., Орехово-Зуевский район,г.Орехово-зуево,www.zdanie.info.ru	15000	В+	300	собственность	"отсутствует	Горьковское ш.	70	имеется все коммуникации	отсутствуют	имеется	170 000 000
12	ПСК Московская обл., Щелковский район ,г.Щелково,www.zdanie.info.ru	40000	С	250	собственность	имеется	Ярославское ш.	20	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	280 000 000
13	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,www.zdanie.info.ru	5000	С	270	собственность	имеется	Симферопольское ш.	90	имеется	имеется	"отсутствует	70 000 000
14	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,www.zdanie.info.ru	2049	С	20	собственность	"отсутствует	Симферопольское ш.	90	электричество, водоснабжение, канализация	отсутствуют	отсутствуют	40 000 000
15	ПСК Московская обл., Подольский район ,г.Щербинка,www.zdanie.info.ru	5000	С	170	право долгосрочной аренды	имеется	Симферопольское ш.	10	электричество, водоснабжение, канализация	отсутствуют	имеется	110 000 000
16	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,www.apex-realty.ru	25000	С	300	собственность	отсутствуют	Симферопольское ш.	90	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	410 000 000

17	ПСК Московская обл., Сергиево-Посадский район ,г.Сергиев-Посад, www.apex- realty.ru	19316	A	440	собственн ость	имеется	Ярославское ш.	55	имеется все коммуник ации	отсутствует	отсутств уют	676 060 000
18	ПСК Московская обл., Раменский район ,г.Раменское ,www.zdanie.info.ru	45350	C	1300	собственн ость	имеется	Новорязанское ш.	38	электриче ство, водоснабж ение, канализац ия	имеется	имеется	650 000 000
19	ПСК Московская обл., Одинцовский район,с. Акулово,www.zdanie.info.ru	9263	C	164,1	собственн ость	имеется	Минское ш.	13	имеется все коммуник ации	отсутствуют	имеется	300 000 000
20	ПСК Московская обл., Ступинский район ,п.Малино,www.zdanie.info.r u	29000	C	900	собственн ость	"отсутству ет	Каширское ш.	80	электриче ство	"отсутствую т	отсутств уют	75 000 000
21	ПСК Московская обл., Балашихинский район ,г.Балашиха,www.zdanie.info. ru	17800	A	100	собственн ость	имеется	Горьковское ш.	1	имеется	отсутствует	имеется	950 000 000
22	ПСК Московская обл., Ленинский район ,г.Видное,www.zdanie.info.ru	12000	A	300	собственн ость	имеется	Каширское ш.	1,5	имеется все коммуник ации	"отсутствуе т		
23	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,www.zdanie.info. ru	6000	C	270	собственн ость	отсутствуе т	Симферопольс кое ш.	75	имеется все коммуник ации	имеется	имеется	75 000 000
24	ПСК Московская обл., Раминский район ,п.Кузьево,www.zdanie.info.r u	14000	C	184	ПДА	имеется	Рязанское ш.	6	по границе	отсутствует	отсутств уют	50 000 000
25	ПСК Московская обл., Пушкинский район ,г.Пушкино,www.zdanie.info. ru	12000	B+	250	собственн ость	отсутствуе т	Ярославское ш.	11	имеются все коммуник ации	отсутствует	отсутств уют	800 000 000

26	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,д.Борисово, www.zdanie.info.ru	8600	С	270	собственн ость	отсутству ют	Симферопольс кое ш.	72	имеются все коммуник ации	отсутствуют	отсутств ует	80 000 000
27	ПСК Московская обл., Домодедовский район ,г.Домодедово, www.zdanie.info.ru	3750	С	94	собственн ость	отсутствуе т	Каширское ш.	12	электриче ство	отсутствуют	имеется	105 000 000
28	ПСК Московская обл., Щелковский район ,д.Осеево, www.zdanie.info.ru	13773	В	200	собственн ость	отсутствуе т	Горьковское ш.	23	имеется все коммуник ации	отсутствует	отсутств ует	99 000 000
29	ПСК Московская обл., Подольский район ,д.Подольск, www.zdanie.info.ru	13500	С	95	собственн ость	имеется	Симферопольс кое ш.	12	имеется все коммуник ации	отсутствует	имеется	308 000 000
30	ПСК Московская обл., г.Лобня , www.zdanie.info.ru	6700	А	320	собственн ость	отсутствуе т	Дмитровское ш.	12	имеется все коммуник ации	отсутствует	отсутств ует	300 000 000
31	ПСК Московская обл.Рузский район, п.Дорохово , www.zdanie.info.ru	5818	С	299	собственн ость	отсутствуе т	Минское ш.	70	электриче ство, водоснабж ение, канализац ия	имеется	имеется	85 000 000
32	ПСК Московская обл.Ступинский район, г.Ступино , www.zdanie.info.ru	17316	С	505	ПДА	отсутствуе т	Каширское ш.	89	имеется все коммуник ации	отсутствуют	имеется	250 000 000
33	ПСК Московская обл.Одинцовский район, д.Малые Вязьмы, www.zdanie.info.ru	19203	С	760	собственн ость	имеется	Минское ш.	35	имеется все коммуник ации	отсутствуют	отсутств ует	200 000 000
34	ПСК Московская обл.Одинцовский район, г.Одинцово, www.zdanie.info.ru	16000	В+	743	собственн ость	имеется	Минское ш.	10	имеется все коммуник ации	имеется	имеется	550 000 000

35	ПСК Московская обл., г.Химки, www.zdanie.info.ru	56000	С	200	собственн ость	имеется	Ленинградское ш.	2,5	имеется все коммуник ации	отсутствует	имеется	1 250 000 000
----	---	-------	---	-----	-------------------	---------	---------------------	-----	------------------------------------	-------------	---------	------------------

Данные взяты с сайтов: www.zdanie.info, www.akrus.ru

Как мы видим из таблица №44 большинство рассматриваемых факторов являются качественными / Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №45

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- класс С; 2-класс В; 3- класс В+; 4-класс А 5-классА+.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
4	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
5	Наличие офисных помещений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
6	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1-Волоколамское,Новорижское, 2- Варшавское, Каширское, Симферопольское; 3- Горьковское, Щелковское; 4- Дмитровское; 5- Киевское, Калужская; 6- Новорязанское; 7- Ярославское; 8-Ленинградское; 9- Минское;	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
7	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
8	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области

			(электричество, вода, канализация, газ).	
9	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
10	Наличие специализированных зданий и сооружений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	

В таблице №46 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблице №46

№ п/п	Наименование	площадь производственно-складских	класс	Площадь, сотки	Правовой статус з/у	Наличие офисных	Направленность от	Удалённость от	Наличие коммуника	наличие ж/дорожн	Наличие спец	Ст-ть, за ПСК в целом, руб. без учета НДС
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	Y
1	ПСК Московская обл., г. Чехов, www.zdanie.info.ru	1645	1	56	4	1	2	55	5	0	0	53 000 000
2	ПСК Московская обл., Подольский район, п. Львовский, www.zdanie.info.ru	1400	2	43	4	1	2	30	5	0	1	80 000 000
3	ПСК Московская обл., Ленинский район, п. Горки Ленинские, www.zdanie.info.ru	11000	4	300	4	0	2	40	5	0	0	495 000 000
4	ПСК Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, www.zdanie.info.ru	2685	2	75	4	1	2	55	5	0	1	120 000 000
5	ПСК Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, www.zdanie.info.ru	935	2	50,01	4	0	2	55	2	0	0	19 000 000
6	ПСК Московская обл.,	3595	3	73	4	1	6	6	5	0	0	180 000 000

	Люберецкий район, Томилино, www.zdanie.info.ru											
7	ПСК Московская обл., Серпуховский район, Протвино, www.zdanie.info.ru	12500	2	200	4	1	2	90	5	0	0	150 000 000
8	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	75109	1	4260	4	1	6	65	5	0	1	300 000 000
9	ПСК Московская обл., Рузский район, п. Старая Руза, www.zdanie.info.ru	780	1	39,5	4	0	9	80	2	0	0	4 808 000
10	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	30000	2	500	4	1	6	65	5	1	1	120 000 000
11	ПСК Московская обл., Орехово-Зуевский район, г. Орехово-Зуево, www.zdanie.info.ru	15000	3	300	4	0	3	70	5	0	1	170 000 000
12	ПСК Московская обл., Щелковский район, г. Щелково, www.zdanie.info.ru	40000	1	250	4	1	7	20	5	0	1	280 000 000
13	ПСК Московская обл., Серпуховский район, г. Серпухов, www.zdanie.info.ru	5000	1	270	4	1	2	90	5	1	0	70 000 000
14	ПСК Московская обл., Серпуховский район	2049	1	20	4	0	2	90	4	0	0	40 000 000

	,г.Серпухов,w ww.zdanie.info .ru											
15	ПСК Московская обл., Подольский район ,г.Щербинка, www.zdanie.in fo.ru	5000	1	170	3	1	2	10	4	0	1	110 000 000
16	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,w ww.apex- realty.ru	25000	1	300	4	0	2	90	5	0	1	410 000 000
17	ПСК Московская обл., Сергиево- Посадский район ,г.Сергиев- Посад ,www.apex- realty.ru	19316	4	440	4	1	7	55	5	0	0	676 060 000
18	ПСК Московская обл., Раменский район ,г.Раменское ,www.zdanie.i nfo.ru	45350	1	1300	4	1	6	38	4	1	1	650 000 000
19	ПСК Московская обл., Одинцовский район ,с. Акулово, www .zdanie.info.ru	9263	1	164,1	4	1	9	13	5	0	1	300 000 000
20	ПСК Московская обл., Ступинский район ,п.Малино,w ww.zdanie.info .ru	29000	1	900	4	0	2	80	2	0	0	75 000 000
21	ПСК Московская обл., Балашихинск ий район ,г.Балашиха,w ww.zdanie.info .ru	17800	4	100	4	1	3	1	5	0	1	950 000 000
22	ПСК Московская обл., Ленинский	12000	4	300	4	1	2	1,5	5	0	0	480 000 000

	район ,г.Видное,ww w.zdanie.info.r u											
23	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,г.Серпухов,w ww.zdanie.info .ru	6000	1	270	4	0	2	75	5	1	1	75 000 000
24	ПСК Московская обл., Раминский район ,п.Кузьево,ww w.zdanie.info.r u	14000	1	184	3	1	6	6	1	0	0	50 000 000
25	ПСК Московская обл., Пушкинский район ,г.Пушкино,w ww.zdanie.info .ru	12000	3	250	4	0	7	11	5	0	0	800 000 000
26	ПСК Московская обл., Серпуховский район ,д.Борисово,w ww.zdanie.info .ru	8600	1	270	4	0	2	72	5	0	0	80 000 000
27	ПСК Московская обл., Домодедовск ий район ,г.Домодедово ,www.zdanie.i nfo.ru	3750	1	94	4	0	2	12	2	0	1	105 000 000
28	ПСК Московская обл., Щелковский район ,д.Осеево,ww w.zdanie.info.r u	13773	2	200	4	0	3	23	5	0	0	99 000 000
29	ПСК Московская обл., Подольский район ,д.Подольск,w ww.zdanie.info .ru	13500	1	95	4	1	2	12	5	0	1	308 000 000
30	ПСК Московская обл., г.Лобня ,www.zdanie.i	6700	4	320	4	0	4	12	5	0	0	300 000 000

	nfo.ru											
31	ПСК Московская обл. Рузский район, п. Дорохово , www.zdanie.info.ru	5818	1	299	4	0	9	70	4	1	1	85 000 000
32	ПСК Московская обл. Ступинский район, г. Ступино , www.zdanie.info.ru	17316	1	505	3	0	2	89	5	0	1	250 000 000
33	ПСК Московская обл. Одинцовский район, д. Малые Вязьмы, www.zdanie.info.ru	19203	1	760	4	1	9	35	5	0	0	200 000 000
34	ПСК Московская обл. Одинцовский район, г. Одинцово, www.zdanie.info.ru	16000	3	743	4	1	9	10	5	1	1	550 000 000
35	ПСК Московская обл., г. Химки, www.zdanie.info.ru	56000	1	200	4	1	8	2,5	5	0	1	1 250 000 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 10$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений, площадь земельного участка, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмена для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций, класс) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «наличие офисных помещений», «Наличие специализированных зданий и сооружений».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл.9,10,11,12,13,14,15,16,17,18) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №47.

Таблице №47

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент ранговой корреляции Спирмена	$\hat{\rho}_{x_1y_1} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8337	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.13

2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7539	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.9
3	Площадь земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,7236	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.14
4	правовой статус земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7646	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.10
5	Наличие офисных помещений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	1,77 < 4,14	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.16
6	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8585	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.11
7	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,8876	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.15
8	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_1 R_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8720	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12
9	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	4,83 > 4,14	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.17
10	Наличие специализированных зданий и сооружений	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	9,45 > 4,14	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.18

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие офисных помещений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №47), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессионную модель** при определении рыночной стоимости производственно-складской базы. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости производственно-складской базы как единого объекта будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 5.2 данного отчёта).

4.3.2.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды производственно-складской недвижимости.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является производственно-складская база (единый объект), то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость аренды таких объектов как единых комплексов в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости аренды производственно-складских комплексов от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для

этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 27 объектов –аналогов выставленных на для сдачи в аренду на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости аренды производственно-складских комплексов в месяц. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь производственно-складских помещений;
- класс зданий;
- площадь земельного участка;
- правовой статус земельного участка;
- площадь офисных помещений (если таковы имеются);
- класс отделки;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД ;
- наличие коммуникаций;
- наличие ж/дорожных путей;
- наличие специализированных объектов недвижимости либо сооружений обеспечивающих производственный процесс.
- операционные затраты (включены или не включены в арендную ставку).

Вся вышеперечисленная информация приведена в **табл.№48**

Таблица №48

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>площадь производственно- складских помещений</i>	<i>класс</i>	<i>Площадь, сотки</i>	<i>Правовой статус з/у</i>	<i>офисные помещения, м2</i>	<i>Класс отделки</i>	<i>Направление от МКАД (шоссе)</i>	<i>Удалённость от МКАД км</i>	<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>наличие ж/дорожной ветки</i>	<i>Наличие спец здание</i>	<i>операционные затраты,</i>	<i>цена аренды ПСК, руб в год, без учёта НДС</i>
1	ПСК, Московская обл., г.Чехов www.zdanie.info	1140	B	160	собственн ость	190	есопом	Симферопо льское ш.	55	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	9 690 000
2	ПСК, Московская обл., Ногинский р-н, п.Зеленый www.zdanie.info .ru	6100	A	100	ПКА	0	standart	Горьковское ш.	15	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	не входят	24 400 000
3	ПСК, Московская обл., Подольский р- н, г.Климовск, www.zdanie.info .ru	6960	B+	740	собственн ость	339,6	standart	Симферопо льское ш.	24	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	входят	36 888 000
4	ПСК, Московская обл., Подольский р- н, г.Подольск, www.zdanie.info .ru	12000	B+	100	ПСА	500	premium	Симферопо льское ш.	21	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	не входят	54 000 000
5	ПСК, Московская обл., Солнечногорск	5400	A	300	собственн ость	120	premium	Ленинградс кое ш.	10	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	26 892 000

	ий р-н, д.Перепечино, www.zdanie.info .ru													
6	ПСК, Московская обл., Ногинский р-н www.zdanie.info .ru	10000	A	1200	собственн ость	1500	standart	Горьковское ш.	58	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	30 000 000
7	ПСК, Московская обл., Пушкинский р- н , д.Талицы, www.zdanie.info .ru	36000	A	741	собственн ость	360	premium	Ярославско еш.	30	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	входят	162 000 000
8	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie.info .ru	22000	A	100	собственн ость	250	premium	Горьковское ш.	27	имеются все коммуникац ии	отсутств ует	имеется	не входят	99 000 000
9	ПСК, Московская обл.,Сергиево- Посадский район, г. Сергиев-Посад, www.zdanie.info .ru	19316	B+	470	собственн ость	280	standart	Ярославско е ш.	60	имеется все коммуникац ии	имеются	имеется	входят	57 948 000
10	ПСК, Московская обл.,Ленинский р-н, Ленинские Горки www.zdanie.info .ru	17500	A+	800	собственн ость	0	premium	Каширское ш.	9	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	87 570 000

11	ПСК, Московская обл.,Ступински й р-н, г.ступино www.zdanie.info .ru	10209	В	150	собственн ость	218	standart	Каширское ш.	80	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	имеются	отсутству ет	не входят	30 627 000
12	ПСК, Московская обл.,г.Дзержинс кий www.zdanie.info .ru	20000	В	200	ПДА	200	standart	Новорязанс кое ш.	2	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	не входят	110 000 000
13	ПСК, Московская обл.,г.Домодело во, www.zdanie.info .ru	22500	A+	225	ПДА	2000	premium	Каширское ш.	30	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	имеются	имеется	не входят	65 000 000
14	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie.info .ru	38884	A	400	собственн ость	1500	premium	Горьковское ш.	27	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	входят	174 978 000
15	ПСК, Московская обл.,Солнечног орский р-н, д.Дубровки, www.zdanie.info .ru	8400	A	100	ПКА	1600	standart	Ленинградс кое ш.	14	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	не входят	56 280 000
16	ПСК, Московская обл.,г.Подольск ий р-н www.zdanie.info .ru	1400	C	20	ПКА	50	standart- 69	Симферопо льское ш.	35	электричест во,	отсутств ует	отсутству ет	входят	4 200 000

17	ПСК, Московская обл.,Подольски й район , www.zdanie.info .ru	4600	A	100	ПСА	150	premium	Симферопо льское ш.	19	электричест во, водоснабже ние, канализаци я	отсутств ует	отсутству ет	не входят	19 872 000
18	ПСК, Московская обл.,г.Лыткарин о, www.zdanie.info .ru	10141	B	240	ПКА	1728	standart	Новорязанс кое ш.	15	имеется все коммуникац ии	имеются	имеется	не входят	27 603 802
19	ПСК, Московская обл.,г.Красноар мейск, www.zdanie.info .ru	3000	B	60	собственн ость	0	standart	Ярославско е ш.	40	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	7 200 000
20	ПСК, Московская обл.,Одинцовск ий район , г.Одинцово, www.zdanie.info .ru	1300	B	6100	собственн ость	50	standart	Минское ш.	10	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	7 020 000
21	ПСК, Московская обл.,Красногор ский район , Гольево www.zdanie.info .ru	1800	B	480	собственн ость	100	standart	Новорижско е ш.	3,5	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	13 199 400
22	ПСК, Московская обл.,Ленинский р-н, Ленинские Горки www.zdanie.info .ru	19500	A+	800	собственн ость	1500	premium	Каширское е ш.	9	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	97 344 000

23	ПСК, Московская обл.г. Королев, www.zdanie.info.ru	8200	С	100	собственн ость	0	требуется ремонт	Ярославско е ш.	7	электричест во	отсутств ует	отсутству ет	не входят	32 472 000
24	ПСК, Московская обл.Одинцовск ий р-н, д.Зайцево www.zdanie.info.ru	27000	А	300	собственн ость	500	de luxe	Минское ш.	18	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	108 000 000
25	ПСК, Московская обл.г.Ногинскw ww.zdanie.info.r u	11000	А	150	собственн ость	250	de luxe	Горьковское ш.	40	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	не входят	36 000 000
26	ПСК, Московская обл.Старая купавна, www.zdanie.info.ru	26400	А	1800	собственн ость	1500	premium	Горьковское ш.	27	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	имеется	входят	118 800 000
27	ПСК, Московская обл. Ногинский р-н, www.zdanie.info.ru	42000	А	1200	собственн ость	10133	premium	Горьковское ш.	44	имеется все коммуникац ии	отсутств ует	отсутству ет	входят	176 000 000

Как мы видим из таблицы №48 большинство рассматриваемых факторов являются качественными . Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №49

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- класс С; 2-класс В; 3- класс В+; 4-класс А 5-классА+.	п.4.3.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
4	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.4.3.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
5	Наличие офисных помещений,м2	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
6	Класс отделки	Шкала качественных оценок 1-5	0-без отделки; 1- standart-69; 2-econom; 3- standart; 4- premium; 5-de luxe;.	п.4.3.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
7	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1-Новорязанское; 2-Волоколамское, Новорижское; 3-Дмитровское; 4- Горьковское, Щелковское; 5- Варшавское, Каширское, Симферопольское; 6- Минское; 7- Ярославское; 8- Киевское, Калужская; 9- Ленинградское;	п.4.3.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
8	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	

		требуется		
9	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	п.4.3.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
10	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
11	Наличие специализированных зданий и сооружений	Метод кодирования	0- отсутствует 1- имеется	
12	Операционные затраты (коммунальные платежи)	Метод кодирования	0- не входят 1- входят	

В таблице №50 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблица №50

№ п/п	Наименование	площадь производственно-складских помещений	класс	Площадь ,сотки	Правовой статус з/у	офисные помещения, м2	Класс отделки	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД ,км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной ветки	Наличие спец здание	операционные затраты,	цена аренды, руб. в год, без учёта НДС
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	X ₁₁	X ₁₂	Y
1	ПСК, Московская обл., г.Чехов www.zdanie.info	1140	2	160	4	190	2	5	55	5	0	0	0	9 690 000
2	ПСК, Московская обл., Ногинский р-н, п.Зелёный www.zdanie.info.ru	6100	4	100	1	0	3	4	15	4	0	0	0	24 400 000

3	ПСК, Московская обл., Подольски й р-н, г.Климовск, www.zdanie .info.ru	6960	3	740	4	339,6	3	5	24	5	0	0	1	36 888 000
4	ПСК, Московская обл., Подольски й р-н, г.Подольск, www.zdanie .info.ru	12000	3	100	2	500	4	5	21	4	0	0	0	54 000 000
5	ПСК, Московская обл., Солнечного рский р-н, д.Перепечи но, www.zdanie .info.ru	5400	4	300	4	120	4	9	10	5	0	0	0	26 892 000
6	ПСК, Московская обл., Ногинский р-н www.zdanie .info.ru	10000	4	120 0	4	1500	3	4	58	5	0	0	0	30 000 000
7	ПСК, Московская обл., Пушкински й р-н , д.Талицы, www.zdanie .info.ru	36000	4	741	4	360	4	7	30	5	0	0	1	162 000 000
8	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie .info.ru	22000	4	100	4	250	4	4	27	5	0	1	0	99 000 000
9	ПСК, Московская обл.,Сергие во- Посадский район, г. Сергиев- Посад, www.zdanie .info.ru	19316	3	470	4	280	3	7	60	5	1	1	1	57 948 000
10	ПСК, Московская обл.,Ленин ский р-н, Ленинские Горки www.zdanie .info.ru	17500	5	800	4	0	4	5	9	5	0	0	0	87 570 000

11	ПСК, Московская обл., Ступи нский р-н, г. Ступино www.zdanie .info.ru	10209	2	150	4	218	3	5	80	4	1	0	0	30 627 000
12	ПСК, Московская обл., г. Дзе ринский www.zdanie .info.ru	20000	2	200	3	200	3	5	2	4	0	0	0	110 000 000
13	ПСК, Московская обл., г. Домо дедово, www.zdanie .info.ru	22500	5	225	3	2000	4	5	30	4	1	1	0	65 000 000
14	ПСК, Московская обл., г. Ногинский р-н, п. Обухово, www.zdanie .info.ru	38884	4	400	4	1500	4	4	27	4	0	0	1	174 978 000
15	ПСК, Московская обл., Солнеч ногорский р-н, д. Дубровки , www.zdanie .info.ru	8400	4	100	1	1600	3	9	14	4	0	0	0	56 280 000
16	ПСК, Московская обл., г. Подо льский р-н www.zdanie .info.ru	1400	1	20	1	50	1	5	35	2	0	0	1	4 200 000
17	ПСК, Московская обл., Подол ьский район , www.zdanie .info.ru	4600	4	100	2	150	4	5	19	4	0	0	0	19 872 000
18	ПСК, Московская обл., г. Лытк арино, www.zdanie .info.ru	10141	2	240	1	1728	3	5	15	5	1	1	0	27 603 802
19	ПСК, Московская обл., г. Крас ноармейск, www.zdanie .info.ru	3000	2	60	4	0	3	7	40	5	0	0	0	7 200 000
20	ПСК, Московская обл., Одинц овский район , г. Одинцово, www.zdanie .info.ru	1300	2	610 0	4	50	3	6	10	5	0	0	0	7 020 000

21	ПСК, Московская обл.,Красно горский район , Гольево www.zdanie .info.ru	1800	2	480	4	100	3	2	3,5	5	0	0	0	13 199 400
22	ПСК, Московская обл.,Ленин ский р-н, Ленинские Горки www.zdanie .info.ru	19500	5	800	4	1500	4	5	9	5	0	0	0	97 344 000
23	ПСК, Московская обл.г. Королев, www.zdanie .info.ru	8200	1	100	4	0	0	7	7	2	0	0	0	32 472 000
24	ПСК, Московская обл.Одинцо вский р-н, д.Зайцево www.zdanie .info.ru	27000	4	300	4	500	5	6	18	5	0	0	0	108 000 000
25	ПСК, Московская обл.г.Ногин скwww.zda nie.info.ru	11000	4	150	4	250	5	4	40	5	0	0	0	36 000 000
26	ПСК, Московская обл.Старая купавна, www.zdanie .info.ru	26400	4	180 0	4	1500	4	4	27	5	0	1	1	118 800 000
27	ПСК, Московская обл. Ногинский р-н, www.zdanie .info.ru	42000	4	120 0	4	10133	4	4	44	5	0	0	1	176 000 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 12$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (общая площадь помещений, площадь земельного участка, площадь офисных помещений, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, правовой статус, наличие коммуникаций, класс помещений, класс отделки) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «операционные затраты», «Наличие специализированных зданий и сооружений».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл. № 19,20,21,22,23,24,25,26,27, 28,29,30) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №51.

Таблица №51

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,971	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.25
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7414	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.19
3	Площадь земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,022	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.26
4	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,01670	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.20
5	Площадь офисных помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,851	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.24
6	Класс отделки	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6134	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.23
7	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7613	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.21
8	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,877	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.27
9	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n},$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,864	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.22
10	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2},$	$F_{расч} > F_{крит.}$	7,16 > 4,24	Зависимость имеет	Приложение №1 табл.28
11	Наличие специализированных зданий и	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2},$	$F_{расч} > F_{крит.}$	9,69 > 4,24	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.29

	сооружений						
12	Операционные затраты	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч.} > F_{крит.}$	7,32 > 4,24	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.30

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов, «площадь земельного участка», «правовой статус земельного участка»

(расчётные показатели оказались меньше показателя критического см. таблицу №51), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости аренды объекта оценки будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 5 данного отчёта).

РЕЗЮМЕ:

1. В настоящее время наиболее востребована земля промышленного назначения площадью от 1 до 20 га. На сегодняшний день самая дорогая земля по Минскому, Можайскому и Рублево-Успенскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Каширскому и Симферопольскому шоссе. На сегодняшний день стоимость земель промышленного назначения варьируется от 60 тыс. руб.-1900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д.

Основными ценообразующими факторами являются: направление от МКАД, удалённость от МКАД, категория з/у, правовой статус наличие коммуникаций,

2. Традиционно самая производственная недвижимость по Минскому, Ленинградскому и Ярославскому шоссе, самая низкая стоимость за м² производственно-складских помещений по Каширскому, Симферопольскому, Волоколамскому шоссе. На сегодняшний день стоимость недвижимости промышленного назначения варьируется от 10 тыс. руб.-185 тысяч рублей за м². Ставки капитализации для лучших объектов на рынке этот показатель составляет порядка 13,5%. Основными ценообразующими факторами являются: класс помещений, направление от МКАД, удалённость от МКАД, категория з/у, правовой статус з/у, наличие коммуникаций, площадь помещений, площадь земельного участка, наличие специализированных зданий и сооружений (котельные, ТП, очистные сооружения и т.д.).

3. Самая дорогая аренда производственной недвижимости по, Ленинградскому, Ярославскому и Киевскому шоссе, самая низкая стоимость за м² в год производственно-складских помещений по Новорязанскому, Дмитровскому, Волоколамскому шоссе. На сегодняшний день стоимость аренды промышленного назначения варьируется от 1500 руб. за м² в год -12 000 тысяч рублей за м² в год в зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие офисных помещений, ж/д дорожной ветки, коммуникаций и т.д. Основными ценообразующими факторами являются: класс помещений, направление от МКАД, удалённость от МКАД, наличие коммуникаций, площадь производственно-складских помещений, наличие и площадь офисных помещений, наличие специализированных зданий и сооружений (котельные, ТП, очистные сооружения и т.д.).

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Perry Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info», Swiss Appraisal, <http://rbpinfo.ru>, [rway](http://rway.ru), Knight Frank..

4.4. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

5. Анализ наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

5. 1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.

Наиболее эффективное использование участка как свободного - это физически возможное, законодательно допустимое и финансово целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшения, приводящее к его максимальной стоимости.

Объектом анализа является земельный участок, который относится к категории земель "Земли населенных пунктов". Для определения законодательно допустимого варианта использования были проанализированы действующие законодательные акты, выдержки из которых приведены ниже.

п.1, ст.87 ЗК РФ:

Земли поселений

п.1, ст.83 ЗК РФ:

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

п.1, ст.85 ЗК РФ:

В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;*
- 2) общественно-деловым;*
- 3) производственным;*
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;*
- 5) рекреационным;*
- 6) сельскохозяйственного использования;*
- 7) специального назначения;*
- 8) военных объектов;*
- 9) иным территориальным зонам.*

п.7, ст.85 ЗК РФ:

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

ст.35 Градостроительного Кодекса РФ:

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;*
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;*
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.*

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Оценщиком был проведён анализ существующего использования земельных участков. Было установлено, что наиболее востребованными вариантами использования являются варианты застройки зданиями жилого, коммерческого назначения, а также производственно-складского назначения высокого качества (классов А+ А, В+, В) Данные варианты использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка являются физически возможными, финансово осуществимыми и максимально эффективными. Однако законодательно оцениваемые земельные участки выделены под производственную зону, (см. Свидетельства о регистрации земельных участков и кадастровые паспорта оцениваемых земельных участков. Приложенных к данному отчёту), что накладывает ограничения по их использованию .

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов и учитывая местоположение и целевое назначение земельного участка можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого земельного участка является текущее использование земельного участка.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков как свободных от застройки, расположенных в г. Мытищи, Московской области, по Олимпийскому пр-ту, д.42, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

В связи с тем, что основной формой коммерческого использования в Московской области является право собственности и право аренды, а на земельный участок, входящий в Объект оценки, на дату определения рыночной стоимости оформлено право собственности, в процессе дальнейшего анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта Оценки, Оценщик рассматривал ценность земельного участка в составе единого объекта, как стоимость права собственности на земельный участок и расположенного на нем производственно-складской базы. (см. п. 3.3.1. данного отчёта)

5.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательная разрешенность

Характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

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

Так объект оценки расположен в районе жилой застройки, то законодательно разрешено в данном месте размещать только офисы, объекты торговли и предприятия сферы услуг и объекты общественного питания.

Объект оценки – застроенные земельные участки, принадлежащие ООО «Стентон Трейд ЛТД» с расположенными на них зданиями производственного назначения для производственных целей.

Данные объекты не противоречат разрешённому использованию земельных участков: для производственной зоны. Оцениваемые земельные участки находятся у собственника улучшений земельного участка на праве собственности. (см. Свидетельства о регистрации земельных участков и кадастровые паспорта оцениваемых земельных участков. Приложенных к данному отчёту), что накладывает ограничения по их использованию.

Физическая осуществимость

Рассматриваемые земельные участки размещаются на территории предприятия. Если рассматривать земельные участки как, не застроенные то можно отметить, что рельеф участков ровный, все коммуникации доступны, поэтому физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты застройки, а конструктивно-планировочные решения объектов -оценки предполагают их использование в соответствии со своим назначением.

Финансово целесообразным максимально эффективным

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельных участков, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Исходя из анализа рынка (раздел 3), спрос на качественные помещения очень высок. Более того наличие спроса на современные складские комплексы таков, что заполнения проектов арендаторами происходит еще на этапе строительства, а анализ доходов и расходов показывает, что расходы на объекты недвижимости такого назначения существенно ниже доходов.

Анализ цен продаж и ставок аренды на отдельно стоящие здания различного назначения в районе расположения объекта оценки показал, что ставки аренды на производственно-складские площади значительно ниже ставок аренды на торгово-офисные площади. Также есть спрос на жилые здания в районе расположения объекта оценки. Однако использование оцениваемой недвижимости в качестве торгово – офисных и жилых зданий представляется маловероятным по следующим причинам:

- *в связи с законодательными ограничениями на использование земельных участков под оцениваемыми зданиями;*
- *их конструктивно-планировочные особенности: стоимость реконструкции зданий под торгово – офисные цели будет несопоставима с извлекаемыми выгодами.*

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению.

Принимая во внимание вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов можно сделать вывод, что законодательно допустимым и единственно возможным использованием земельного участка с существующими улучшениями, является его текущее использование.

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов (см.п.5.1) можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемых земельных участков как свободных, так и с улучшениями является их использование в соответствии с их функциональным назначением.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД» на праве собственности, расположенного в г. Мытищи, Московской области, по Олимпийскому пр-ту, д.42, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

6.Определение рыночной стоимости права на земельный участок.

6.1. Методики оценки земельного участка.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, при определении рыночной стоимости земельных участков используются методы: **сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.**

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения, распределения. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Метод сравнения продаж

Описание данного метода существенно отличается от общепринятого. Прежде всего оно сфокусировано на «цене сделок», а в отсутствие такой информации не только допускается использование информации о ценах спроса и предложения, но и описывается порядок внесения корректировок в характеристики аналогов.

Метод 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Данный метод можно рассматривать как одну из разновидностей известного метода соотносения, применяемого в случаях, когда известны стоимость аналогичных застроенных и незастроенных земельных участков. При этом возможно построить ряд соотношений: стоимости застроенного земельного участка к стоимости незастроенного, стоимости земельного участка к стоимости расположенного на нем здания, и т. д.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — кв., куб., пог. м, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Здесь обращает на себя внимание наличие ряда не вполне устоявшихся и общепринятых определений, а также параметров, значения которых могут изменяться в достаточно широких пределах. Это может привести к получению сильно смещенных результатов оценки. Каких-либо способов контроля точности и достоверности результатов оценки здесь не предлагается, так же, как и критериев определения ее адекватности.

Метод распределения

Данный метод фактически также является одной из разновидностей метода соотнесения, и к нему в полной мере относятся комментарии, приведенные в предыдущем разделе.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования

(например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

При отсутствии в исходно-разрешительной документации данных о сроках строительства и реализации проекта, применяются средние значения в зависимости от проектируемой площади здания:

- до 1000 кв. м. – 1 год;
- от 1001 до 10 000 кв. м. – 2 года;
- от 10 001 до 30 000 – 3 года;
- свыше 30 000 – 4 года.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Приведенные здесь методы оценки земельных участков указаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков. Этот документ, исходя из названия, носит **рекомендательный характер** и не исчерпывает перечень методов по определению рыночной стоимости земельных участков, особенно в городах.

6.2 Расчет возможной стоимости земельного участка как условно освобождённого методом сравнимых продаж.

Как уже отмечалось ранее (см. п.3.2.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.3.2.1 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 40 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №36) ;
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №38);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 7$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь земельного участка), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (разрешённое использование, район расположение, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие улучшений» (см. таблицу №39) ;

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными ценообразующими факторами Оценщики пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие улучшений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №39), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6;$$

Где:

Y -результирующая переменная стоимость 1 сотки в руб.;

*x*₁- ранговая оценка категории земельного участка;

*x*₂-площадь земельного участка (сотка);

*x*₃-ранговая оценка правового статуса;

*x*₄-ранговая оценка направления район расположения;

*x*₅- ранговая оценка разрешённого использования;

*x*₆-ранговая оценка наличия коммуникаций;

*β*₀, *β*₁... *β*₇- коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №36) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №52). Основным показателем отбора была площадь земельного участка. Поскольку земельный участок входящий в объект оценки имеет площадь S=758,97 соток, то объекты-аналоги выбраны от 3га до 10га (см. п.4.2.1.Анализ рынка земельных участков Московской области).

Таблица №52

№ п/п	Наименование	Категория	Разрешенное использование	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб. без учета НДС
1	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Венюково, www.roszem.ru	земли сельхоз назначения	под КФХ	320	собственность	Симферопольское ш.	50	имеются все коммуникации	46875
2	ЗУ Московская область,	земли промышленности	под производство	582	собственность	Ленинградское ш.	34	По границе	79 725

	Солнечногорский район, д. Пешки, www.zemeg.ru		новую застройку						
3	ЗУ Московская область, Балашихинский район, www.zemeg.ru	земли промышленности	под производственную застройку	300	собственность	Щелковское ш.	10	По границе	750000
4	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Слепушино, www.ig.ru	земли сельскохозяйственного назначения	под КФХ	320	собственность	Симферопольское ш.	55	отсутствуют	15000
5	ЗУ Московская обл. Мытищинский район, п. Нагорное, www.zemeg.ru	земли промышленности	под производственную застройку	530	собственность	Ярославское ш.	0	имеются все коммуникации	1 698 113
6	ЗУ Московская область, Балашихинский район, д. Черное, www.zemeg.ru	земли промышленности	под производственную застройку	420	собственность	Новосовихинское ш.	14	По границе	416 667
7	ЗУ Московская область, Коломенский район, www.zemeg.ru	земли населенных пунктов	под коммерческую застройку	345	ПДА	Новорязанское ш.	90	По границе	46 377
8	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Мерлеево, www.geodevelopment.ru	земли сельскохозяйственного назначения	под сельскохозяйственное производство	772	собственность	Симферопольское ш.	70	электричество	23 316
9	ЗУ Московская область, Чеховский район,	земли сельскохозяйственного назначения	под сельскохозяйственное производство	500	собственность	Симферопольское ш.	47	газ, электричество	12000

	д.Алферово, www.roszem.ru								
10	ЗУ Московская область, Балашихинский район, д.Щемилово, www.zemeg.ru	земли населённых пунктов	под многоэтажную жилую застройку	600	собственность	Горьковское ш.	14	По границе	500 000
11	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Бершово, www.realtymag.ru	земли сельскохозяйственного назначения	под сельскохозяйственное производство	382	собственность	Симферопольское ш.	55	электричество	26 178
12	ЗУ Московская область, Красногорский район, п.Ильинское-Усово, www.zemeg.ru	земли населённых пунктов	под многоэтажную жилую застройку	440	собственность	Новорижское ш.	11	По границе	1450000
13	ЗУ Московская область, Чеховский район, www.apex-realty.ru	земли промышленности	под производственную застройку	388	собственность	Симферопольское ш.	55	По границе	90 206
14	ЗУ Московская область, Подольский район, www.unibo.ru	земли промышленности	под производственную застройку	500	собственность	Симферопольское ш.	8	По границе	186780
15	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Люторецкое, www.moskovskaya-oblast.doski.ru	земли промышленности	под производственную застройку	300	собственность	Симферопольское ш.	48	По границе	300000

В таблице №53 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №37) .**Поскольку** в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного

участка, то отпадает необходимость включать в число факторных переменных «площадь земельного участка»:

Таблица №53

№ п/п	Наименование	Категория	Разрешенное использование	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб. без учета НДС
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	Y
1	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Венюково, www.roszem.ru	1	2	4	1	50	5	46875
2	ЗУ Московская область, Солнечногорский район, д. Пешки, www.zemer.ru	2	3	4	2	34	1	79 725
3	ЗУ Московская область, Балашихинский район, www.zemer.ru	2	3	4	3	10	1	750000
4	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Слепушкино, www.igt.ru	1	2	4	1	55	0	15000
5	ЗУ Московская обл. Мытищинский район, п. Нагорное, www.zemer.ru	2	3	4	8	0	5	1 698 113
6	ЗУ Московская область, Балашихинский район, д. Черное, www.zemer.ru	2	3	4	3	14	1	416 667
7	ЗУ Московская область, Коломинский район, www.zemer.ru	3	5	3	4	90	1	46 377
8	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Мерлеево, www.geodevelopment.ru	1	1	4	1	70	2	23 316
9	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Алферово, www.roszem.ru	1	1	4	1	47	3	12000
10	ЗУ Московская область, Балашихинский	3	6	4	3	14	1	500 000

	район, д.Щемилово ,www.zemer.ru							
11	ЗУ Московская область, Чеховский район, д.Бершово, www.realtymag.ru	1	1	4	1	55	2	26 178
12	ЗУ Московская область, Красногорский район, п.Ильинское- Усово, www.zemer.ru	3	6	4	5	11	1	1450000
13	ЗУ Московская область, Чеховский район, www.apex-realty.ru	2	3	4	1	55	1	90 206
14	ЗУ Московская область, Подольский район, , www.unibo.ru	2	3	4	1	8	1	186780
15	ЗУ Московская область, Чеховский район, д. Люторецкое www.moskovskaya -oblast.doski.ru	2	3	4	1	48	1	300000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№54

Таблица №54

Регрессионная статистика						
Множественный R	0,96325					
R-квадрат	0,92785					
Нормированный R-квадрат	0,873738					
Стандартная ошибка	18983,02					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	6	3,70765E+12	6,179E+11	17,1467068	0,000360963	
Остаток	8	2,88308E+11	3,604E+10			
Итого	14	3,99595E+12				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
У-пересечение	84090	442,5355317	190,01864	0,01394092	-8487019,377	8655199
Переменная X 1	63723,69	1116,251618	57,08721	0,00587582	-678911,591	806359
Переменная X 2	82674,21	2267,891763	36,454213	0,00490113	-227624,0275	392972,4
Переменная X 3	43856,98	208,2457144	210,60208	0,01829484	-84102,10593	171816,1
Переменная X 4	52370,44	100,0056021	523,67506	0,00078639	132676,3568	-27935,5

Переменная X 5	-12566,6	310,4732997	-40,475687	0,0087058	-9326,088258	-15807,2
Переменная X 6	15225,46	140,2388266	108,56808	0,00621878	-116215,1912	146666,1

Как следует из данных, представленных в табл. №54 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,92785$, следовательно полученная модель на 92,8% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации $R^2_{\text{скор}}=0,87$, за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,000361, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignимой; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 54);

$\bar{y}$ -среднее значение результирующий показатель;

$$V=18983,02/376082,47*100\%=5,05\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y=84090+63723,69*x_1+82674,21*x_2+43856,98*x_3+52370,44*x_4-12566,6*x_5+15225,46*x_6;$$

6.3.Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения уровня категории земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 63723,69 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения уровня разрешенного использования земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 82674,21 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения уровня правового статуса на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 43856,98 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 52370,44 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость на 12566,6 (руб.);

- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 15225,46 (руб.).

6.4. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости 1 сотки земельного участка необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$:

Таблица №55

№ п/п	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$ (в соответствии с табл. №37 (ранжирование)
1	категория земельного участка	x_1	Земли промышленности	2
2	Разрешенное использование	x_2	Для производства	3
3	правовой статус земельного участка	x_3	Право собственности	4
4	Направление от МКАД	x_4	Симферопольское ш.	1
5	Удаленность от МКАД, км	x_5	54 км от МКАД	54 (количественный показатель)
6	наличие коммуникаций	x_6	Имеются все коммуникации	5

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:
 $Y = 84090 + 63723,69 * 2 + 82674,21 * 3 + 43856,98 * 4 + 52370,44 * 1 - 12566,6 * 54 + 15225,46 * 5$;
=84888 (руб. за 1 сотку);

Данные для определения рыночной стоимости земельных участков см. в Таблице №56

Таблица №56

№	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, сотки	Удельный показатель рыночной стоимости 1 сотки, руб.	Рыночная стоимость , руб. без учёта НДС.
1	50:31:0060203:0010	земельный участок	758,97	84888	64 427 445

Таким образом, с помощью построенной регрессионных моделей была определены рыночная стоимость оцениваемых земельного участка, как условно не застроенного, принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД» на праве собственности, которая составила, округленно:

64 427 500

(Шестьдесят четыре миллиона четыреста двадцать семь тысяч пятьсот) рублей (без учета НДС).

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

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

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где C_p - стоимость Объекта оценки;

$C_{уч}$ - стоимость права собственности на земельные участки;

$PЗН$ - стоимость Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

$И_n$ - величина накопленного износа, ден.ед.

7.1.1. Определение затрат на воспроизводство улучшений входящих в Объект оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 *«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, применявшихся на дату оценки».*

Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.
3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.
4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.
5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.

Методы определения полной стоимости затрат на воспроизводство.

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости затрат на воспроизводство. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C_{1п} * N, \text{ где:}$$

СС – стоимость строительства;

$C_{1п}$ – стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2010 года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР*).

$$C_c = C_{1984} * I_{1984-01.2017}, \text{ где}$$

C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2017 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ

C_{1984} — показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.

$I_{1984-01.2017}$ — индекс текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2016 г. по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по

капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на 2017 г. с последующим *пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки (11.04.2017г.) путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).*

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2015, «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, «Магистральные сети и транспорт» 2016.

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_c * I_{01.2014, 01.2015, 01.2017-04.2017} * K_{ин} * K_{НДС}, \text{ где:}$$

- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2015 года либо 2016 определяется от справочника КО-ИНВЕСТ соответствующего тому или иному зданию либо сооружению;
- N — количество строительных единиц оцениваемого объекта;
- $K_{кл}$ — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Подмосковья. $K_{кл} = 1,00$
- K_c — стоимостной коэффициент, позволяющий учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого здания (КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения»);

Данные стоимостные коэффициенты предназначены для определения оцениваемого объекта в случае, когда характеристики конструктивных элементов или вида работ в натуре, не соответствуют характеристикам конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм.

Стоимостные коэффициенты выражают собой относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ объединенных общим функциональным назначением.

Стоимостные коэффициенты определяются в соответствии с правилами указанными в *Рекомендациях по использованию к сборникам УПВС и УПСС.*

Способ оценки строений с применением стоимостных коэффициентов изложен в технической части к таблицам оценочных норм Сборника норм для оценки строений при страховании (Том 1).

- $K_{тер}$ — региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Московской области. $K_{тер} = 1,00$

- $I, 01.2014, 01.2015, 01.2016, 01.2017-04.2017$ - индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Величина данного коэффициента зависит от класса здания либо сооружения, (сборник Ко-Инвест №99 «Индексы изменения цен в строительстве» стр.139-140)

- $K_{ин}$ — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

В качестве минимальной ставки доходности следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска. В качестве альтернативных вложений капитала могут рассматриваться иные виды строительства. В данном конкретном случае прибыль предпринимателя не учитывается, поскольку собственник магазина –павильона устанавливал данный павильон для продажи собственной продукции, а не для извлечения прибыли от продажи либо аренды данного объекта оценки.

Данные для расчёта затрат на воспроизводство с учётом сборников УПСС.

Таблица №57

1			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Административно-бытовой корпус	Административно-бытовой корпус (ruПЗ.11.000.0099 сб. УПСС "Промышленные здания " за 2015г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	7410	6633
	-общая площадь объекта, м ²	1842,6	1728
	-количество этажей	3	3
	-преобладающая высота этажа, м	3,12	3,3
	-наличие подземной части	1	1
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	ж/бетонные панели	ж/бетонные панели
	- перегородки	кирпич	кирпич
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	рубероид	рубероид
	-полы	частично плитка, частично линолеум, частично ламинит, частично наливные с эпоксидным покрытием	частично плитка, частично линолеум, частично ламинит, частично наливные с эпоксидным покрытием
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, двери ПВХ, частично деревянные простые и стеклянные	Окна- ПВХ, двери ПВХ, частично деревянные простые и стеклянные, металлические ворота

5	Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard	standart

Таблица №58

2			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание заводоуправления	Бытовые помещения (ruИ5.04.000.0076 сб. УПСС " Сооружения городской инфраструктуры " за 2014г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	1295	-
	-общая площадь объекта,м ²	318,5	-
	-количество этажей	2	-
	-преобладающая высота этажа, м	3,11	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	Кирпич	кирпич
	- перегородки	кирпич	кирпич
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	Металлочерепица	рубероид
	-полы	частично плитка, частично линолеум, частично ламинит	частично плитка, частично линолеум, частично ламинит
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, частично в	Окна- ПВХ, частично в

		алюминиевой раме, двери частично ПВХ, частично деревянные простые и стеклянные,	алюминиевой раме, двери частично ПВХ, частично деревянные простые и стеклянные,
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	premium	premium

Таблица №59

3			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание логистического комплекса	Распределительные склады (ruСЗ.19.000.0064 сб. УПСС " Складские здания и сооружения " за 2014г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	228056	-
	-общая площадь объекта,м ²	22775,4	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	12	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов	Ленточный из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	Улучшенные сэндвич панели	Улучшенные сэндвич панели
	- перегородки	отсутствуют	отсутствуют
	-перекрытия	Стальные металлоконструкции	Стальные металлоконструкции

	-кровля	Улучшенные сэндвич панели	Улучшенные сэндвич панели
	-полы	наливные с эпоксидным покрытием	наливные с эпоксидным покрытием
	-проёмы (окна, двери, ворота)	ворота автоматические металлические	ворота автоматические металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standard	standard

Таблица №60

4			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание завода по производству железобетонных изделий	Главный производственный корпус завода железобетонных изделий (ruПЗ.11.000.0020 сб. УПСС "Промышленные изделия " за 2015г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	82494	-
	-общая площадь объекта, м ²	5829,7	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	13,99	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	из сб. ж/бетонных	из сб. ж/бетонных

		элементов	элементов
	-наружные стены	улучшенные сэндвич панели	Сборные ж/бетонные панели
	- перегородки	отсутствуют	отсутствуют
	-перекрытия	Стальные металлоконструкции	Стальные металлоконструкции
	-кровля	Улучшенные сэндвич панели	рубероид
	-полы	Бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	отсутствуют	ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	-	-
	-водоснабжение и канализация	-	-
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	Без отделки	econom

Таблица №61

5.			
№	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание котельной	Котельная (ruПЗ.19.000.0044 сб. УПСС "Промышленные здания " за 2015г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	729	1000
	-общая площадь объекта,м ²	150,2	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	4,2	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет

4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	Монолитный ж/бетонный	Монолитный ж/бетонный
	-наружные стены	Улучшенные сэндвич панели	Из кирпича
	-внутренние стены	-	Из кирпича
	-перегородки	-	Из кирпича
	-перекрытия	Металлические сэндвич	ж/бетонные панели
	-кровля	Улучшенные сэндвич панели	из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- металлический переплет, двери металлические	Окна- металлический переплет, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-4
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	econom	econom

Таблица №62

6	Здание скважины с насосной.		
6.1			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Насосная станция	Насосная станция над артезианскими скважинами (ruИЗ.07.048.0004 сб. УПСС «Сооружения городской инфраструктуры» за 2014г. КО-Инвест)

2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	21	До 30
	-общая площадь объекта, м ²	5,6	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	3	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ж/бетонные ленточные	ж/бетонные ленточные
	-наружные стены	кирпич	Кирпич,
	-каркас	отсутствует	отсутствует
	-перегородки	отсутствуют	кирпич
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	Из рубероида	Из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна – ПВХ, двери-металлические	Окна – деревянный переплет, двери-металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-10	КС-10
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция	-	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	+	-
8	Класс качества отделки	економ	економ

	здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)		
6.2.			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Наименование	<i>Скважина</i>	<i>Скважина (ИЗ.07.045.0001 сб. УПСС «Сооружения городской инфраструктуры» за 2014г. КО- Инвест)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	- сооружение	Металлическая труба d=150мм	Металлическая труба d=150мм
	-высота, м/п	45	-
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-материал	Металл	Металл
5	Класс конструктивной системы	КС-12	КС-12
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6

Таблица №63

7			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	<i>Здание ТП</i>	<i>Трансформаторная подстанция (руПЗ.19.000.0072 сб. УПСС "Промышленные здания " за 2015г. КО-Инвест)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	111	100
	-общая площадь объекта,м ²	45,5	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	2,4	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее

3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	из сб. ж/бетонных элементов	из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	металлические	кирпич
	- перегородки	отсутствуют	кирпич
	-перекрытия	отсутствуют	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлические	рубероид
	-полы	металлические	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	двери металлические	двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-12	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	-	+
	-водоснабжение и канализация	-	+
	-электроснабжение и освещение	-	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	-	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	Без отделки	standard-69

Таблица №64

8			
№	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	КПП-1	Контрольно-пропускной пункт (ruИ5.15.000.0252 сб. УПСС " Сооружения городской инфраструктуры " за 2014г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	1147	-
	-общая площадь объекта,м ²	300,3	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	3,6	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	пристроенное	отдельностоящее

3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	из сб. ж/бетонных элементов	из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	Улучшенные сэндвич панели	кирпич
	- перегородки	гипсошлаковые	гипсошлаковые
	-перекрытия	металлические	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлические	рубероид
	-полы	Керамическая плитка	Керамическая плитка
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, двери металлические	Окна- деревянный переплет, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standar	standard-69

Таблица №65

9			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	КПП-2	Контрольно-пропускной пункт (ruИ5.15.000.0249 сб. УПСС " Сооружения городской инфраструктуры " за 2014г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	81	-
	-общая площадь объекта,м ²	26	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	2,75	-
	-наличие подземной части	нет	нет

	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	из сб. ж/бетонных элементов	из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	Улучшенные сэндвич панели	кирпич
	- перегородки	гипсошляковые	гипсошляковые
	-перекрытия	металлические	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлические	рубероид
	-полы	Керамическая плитка	Керамическая плитка
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, двери металлические	Окна- деревянный переплет, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standar	standard-69

Таблица №66

10			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	КПП-3	Контрольно-пропускной пункт (ruИ5.15.000.0249 сб. УПСС " Сооружения городской инфраструктуры " за 2014г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	81	-
	-общая площадь объекта,м ²	26	-
	-количество этажей	1	-
	-преобладающая высота этажа, м	2,75	-

	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	из сб. ж/бетонных элементов	из сб. ж/бетонных элементов
	-наружные стены	Улучшенные сэндвич панели	кирпич
	- перегородки	гипсошляковые	гипсошляковые
	-перекрытия	металлические	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлические	рубероид
	-полы	Керамическая плитка	Керамическая плитка
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, двери металлические	Окна- деревянный переплет, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	+	+
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	standar	standard-69

Таблица №67

11			
№	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Разгрузочная площадка	Автомобильные дороги с щебеночным покрытием ИЗ.01.001.0028 (сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры " за 2015г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь, м ²	15580	1
3	Особые функциональные отличия		

		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-покрытие	щебень	щебень
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-
7	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8

Таблица №68

12			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Площадка	Площадки <i>г</i> МЗ.02.014.0001 (сб. УПСС "Магистральные сети и транспорт " за 2016г. КО-Инвест)
2.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь, м ²	29330	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-покрытие	асфальтобетон	асфальтобетон
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-
7	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8
	-нет	-	-
7	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8

Таблица №69

13			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Противопожарные емкости	Резервуар для хранения воды для пожарных целей (МЗ.04.065.0002. сб. УПСС "Магистральные сети и транспорт " за 2016г. КО-Инвест)
2.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		

	-объем, м ³	500	До 1000
	- количество, шт	2	
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-материал	Металлические	Металлические
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-
7	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8

Таблица №70

14			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Железнодорожные пути	Рельсы с креплениями (бес стоимости шпал) Р50; Шпалы; Балластовый слой (МЗ.04.067. 0001, МЗ.04.090. 0005, МЗ.04.004. 0004 сб. УПСС «Магистральные сети и транспорт» за 2016г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяженность, п.м.	1680м.п.	-
3.	Преобладающий материал		
	-рельсовый путь	Р-50	Р-50
	-шпалы	бетонные	бетонные
4.	Особые функциональные отличия	нет	нет
5	Класс конструктивной системы	КС-11	КС-11
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6

Таблица №71

15			
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог

1	Назначение здания	Очистные сооружения (В, 1В, 2В, 3В)	Отстойники горизонтальные канализационные емкостью до 2000м3 ИЗ.07.028.0004 (сб. УПСС "Сооружения городской инфраструктуры " за 2015г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-Объем емкостей, м ³	1562,72 (расчетная)	До 2000
	- площадь застройки, м ²	575,8	-
3.	Преобладающий материал		
	-основание	бетонное	бетонное
	-днище	бетонное	бетонное
	-стены	бетонные	бетонные
4.	Особые функциональные отличия	нет	нет
5	Класс конструктивной системы	КС-9	КС-9
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6

Расчёт затрат на воспроизводство улучшений без учёта износа представлен в приложении №2.1-2.15 и составляет:

Таблица №72

	Наименование	Количественные характеристики	Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки
№ п/п	Здания и сооружения		
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	88 962 219
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	10 894 054
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	209 985 175
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	86 833 138
5	Здание котельной	150,2 м ²	4 626 997

6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	808 793
7	Здание ТП	45,5 м ²	596 195
8	КПП-1	300,3 м ²	5 148 148
9	КПП-2	26 м ²	779 975
10	КПП-3	26 м ²	779 975
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	2 719 707
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	40 891 431
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	2 221 507
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	17 089 540
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	3 756 685

7.1.2. Определение накопленного износа улучшений.

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$S=1-(1-F) \times (1-V) \times (1-E);$$

Где, F, V, E-выраженная в долях степень соответствующего частичного обесценения - физического, функционального и внешнего.

А. Физический износ - это уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств в результате деятельности человека и природно-климатических факторов.

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод разбивки.

При применении метода сравнения продаж накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату

оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Метод разбивки (разбиения) определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый (устранимый) физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый (неустранимый) физический износ;
- исправимый (устранимый) функциональный износ;
- неисправимый (неустранимый) функциональный износ;
- экономический (внешний) износ.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому (неустранимому), если затраты на устранение больше, чем добавленная данным устранением стоимость объекта оценки.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Исправимый (устранимый) физический износ относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. При оценке рыночной стоимости предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.) до нового или практически нового состояния, а величина устраняемого физического износа будет соответствовать издержкам на восстановлении строительного элемента до состояния нормальной эксплуатации.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Обычно физический износ объекта недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путём разбиения на конструктивные элементы и подсчёта износа отдельно по каждому конструктивному элементу, с учётом его удельного веса, согласно сборникам УПВС, ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий» и косвенному методу (Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.).

Метод определения физического износа в соответствии ВСН 53-86(Р) заключается в том, что на основе анализа данных, полученных при осмотре Объекта оценки, определяется величина физического износа каждого конструктивного элемента.

Физический износ определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n I_{ki} V_i ;$$

где Φ_3 - физический износ здания, %;

I_{ki} - физический износ отдельной конструкции, %;

U_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкции, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технического паспорта БТИ, сборникам УПВС или по Сборникам укрупнённых показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, промышленных зданий, общественных зданий. Для расчёта физического износа Объекта оценки были использованы данные по Сборнику «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры».

Неустраняемый износ определялся методом экономической жизни, с учётом эффективного возраста и нормативного срока службы. (расчёт дан в приложениях 1.1-1.15).

Устранимый износ определялся экспертным путём на основании визуального с осмотра объекта аренды и ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий».

Анализ износа:

В результате обследования было установлено:

1. Административно-бытовой корпус.

Стены - отдельные мелкие выбоины, трещины - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 5%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, – износ-15%

Проемы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.1

2. Здание заводоуправления.

Стены - Отдельные трещины и выбоины – ширина трещины до 1мм - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 5%.

Наружная отделка- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, – износ-15%

Проемы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%
Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.2

3. Здание логистического комплекса.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Ворота- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.3

4. Здание завода по производству железобетонных изделий.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Ворота- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.4

5. Здание котельной.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Ворота- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.5

6. Здание скважины с насосной.

Стены - Отдельные трещины и выбоины – ширина трещины до 1мм - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 15%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 15%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 15%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.6

7. Здание ТП.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Проёмы:

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.7

8. КПП1.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.8

9. КПП2.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.8

10. КППЗ.

Стены - Ослабления крепления отдельных сэндвич листов - износ 8% (Величина расчетная).

Кровля- Неплотности фальцев примыканий к выступающим частям местами –износ 15%

Полы- Мелкие сколы и трещины– износ 5%.

Отделочные работы:

Стены- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, отставание и повреждение кромок обоев местами - износ 5%.

Потолки- Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах - износ 5%.

Проёмы:

Окна- Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами –износ 5%.

Двери- Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами, - износ 10%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; мелкие трещины в трубопроводах из полимерных материалов, незначительные следы коррозии на поверхности металлических шкафов –износ 5%

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.10

11. Разгрузочная площадка.

Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения покрытия- износ 40%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.11.

12. Площадка.

Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения покрытия- износ 40%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.12.

13. Противопожарные емкости.

Отдельные мелкие повреждения металлических листов обшивки, незначительные повреждения покрытия- износ 8% (Расчетная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.13.

14. Железнодорожные пути.

Местами незначительная коррозия рельсов, мелкие повреждения шпал - износ 13% (расчетная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.14.

15. Очистные сооружения.

Отдельные выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения днища, стен- износ 16% (расчетная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.15.

Б.Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание означает несоответствие основных эксплуатационных характеристик зданий современным стандартам и рыночным требованиям, предъявляемым к условиям жизнедеятельности людей и функционирования производственного оборудования, к объему и качеству предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если ещё совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок центральным или местным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - модернизацией или реконструкцией объекта, в отдельных случаях - капитальным ремонтом. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по объему и полезности, но отвечающего требованиям современных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание является неустранимым.

Причинами устаревания могут быть:

- отсутствие или недостаток элементов (объемов) — устаревание 1-го вида;
- моральный износ элементов (объекта) — устаревание 2-го вида;
- избыток элементов (объемов) — устаревание 3-го вида.

Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, существует ли для этого техническая возможность и насколько строительные затраты на его устранение соотносятся с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически возможно и затраты при этом меньше вклада в стоимость объекта после его устранения. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» в физическом износе здесь применимо понятие «отложенная реконструкция (модернизация)».

Неустранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически невозможно или его затраты на устранение больше вклада в стоимость объекта.

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$\Phi У = У\Phi У + Н\Phi У,$$

$$У\Phi У = У\Phi У_1 + У\Phi У_2 + У\Phi У_3,$$

$$Н\Phi У = Н\Phi У_1 + Н\Phi У_2 + Н\Phi У_3,$$

где $\Phi У$ — функциональное устаревание;

$У\Phi У$ и $Н\Phi У$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание;

УФУ₁ и НФУ_Г — устранимое и неустраняемое функциональное устаревание 1-го вида (отсутствие, недостаток элемента или объема);
 УФУ₂ и НФУ₂ — устранимое и неустраняемое функциональное устаревание 2-го вида (моральный износ элемента);
 УФУ₃ и НФУ₃ — устранимое и неустраняемое функциональное устаревание 3-го вида (избыток элемента или объема).

Б.1. Устранимое функциональное устаревание.

Для оценки устранимого устаревания используются элементы затратного подхода. Величина устранимого устаревания измеряется затратами на его устранение, которые оценивают путем сравнения стоимости воспроизводства устаревшего объекта (элемента) и нового, построенного в соответствии с современными стандартами и не имеющего данный вид устаревания.

Устранимое функциональное устаревание 1-го вида.

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого элемента (объема, площади). Измеряется разницей между стоимостью устройства необходимого элемента в существующем объекте и стоимостью его устройства при новом строительстве. Предполагается, что устройство необходимого элемента в стеснённых условиях существующего здания обходится, как правило, дороже, чем устройство его во времени нового строительства. Тогда

$$УФУ_1 = C_M - C_{стр} = C_M - ПСЗ_э$$

$$C_{мод} = C_M$$

Где
 где C_M — стоимость устройства необходимого элемента существующем объекте;
 $C_{стр} = ПСЗ_э$ — стоимость устройства необходимого элемента при новом строительстве, то есть полная стоимость замещения современного элемента, идентичного недостающему;
 $C_{мод}$ — затраты на модернизацию (реконструкцию) объекта.

Или
 $УФУ_1 = ПСВ_э \times K_M \times K_c - ПСВ_э \times K_c = ПСВ_э \times K_c \times (K_M - 1)$
 $C_{мод} = ПСВ_э \times K_M \times K_c$

Где
 K_c — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства копии отсутствующего элемента к стоимости замещения современного элемента-аналога (далее - коэффициент новизны):
 $ПСЗ_э = ПСВ_э \times K_c$

Данный коэффициент определяется как отношение сметных цен (расценок, показателей стоимости), приведенных к единой дате. При отсутствии данных этот коэффициент принимается равным 1. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

K_M — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его монтажа в стесненных условиях существующего объекта (далее — коэффициент монтажа):
 $C_M = ПСЗ_э \times K_M$

Данный коэффициент принимается по таблице в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

В практике оценки зданий и сооружений часто встречаются случаи устаревания (отсутствия, морального износа, избытка) не всего элемента (объекта), а лишь его части.

Рассмотрим эту ситуацию, для чего введем понятие коэффициента (доли) устаревания элемента:

K_y — доля устаревания в общем объеме элемента ($K_y < 1$).

Тогда формулы будут иметь следующий вид:

- при расчете на базе стоимости воспроизводства:

$$УФУ_1 = ПСВ_{Э} \times K_y \times K_c \times (K_M)/(1 - K_y), \text{ где } 0 < K_y < 1$$

$$C_{МОД} = ПСВ_{Э} \times K_y \times K_M \times K_c / (1 - K_y).$$

Устранимое функциональное устаревание 2-го вида.

Выражается в моральном износе элемента. Измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально устаревшего элемента (с учетом физического износа) и величины затрат (без материальных) на его замену за вычетом **стоимости возвратных материалов** от разборки элемента. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\begin{aligned} УФУ_2 &= ПСВ_{Э} - ФИ_{Э} + C_D - C_{ВОЗВ} + C_M - ПСЗ_{Э}, \\ C_{МОД} &= C_D + C_M - C_{ВОЗВ}, \end{aligned} \quad (10a)$$

где C_D — стоимость демонтажа устаревшего элемента;

C_M — стоимость устройства нового элемента в существующем объекте;

$ПСЗ_{Э}$ — полная стоимость замещения нового элемента, то есть стоимость устройства его при новом строительстве;

$C_{ВОЗВ}$ — стоимость возвратных материалов; принимается в размере 15 % стоимости демонтажа.

$$УФУ_2 = СВ_{Э} + ПСВ_{Э} \times (0,85 \times K_d + K_M \times K_c - K_c)$$

Где,

K_d — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства элемента к стоимости его демонтажа (далее — коэффициент демонтажа): $K_d = C_D / ПСВ_{Э}$.

Данный коэффициент принимается в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

При частичном устаревании объекта (элемента) формулы имеют следующий вид:

- при расчете на базе стоимости воспроизводства

$$УФУ_2 = СВ_{Э} \times K_y + ПСВ_{Э} \times K_y \times (0,85 \times K_d + K_M \times K_c - K_c)$$

$$C_{МОД} = ПСВ_{Э} \times K_y \times (0,85 \times K_d + K_M \times K_c),$$

$$УФУ_2 =$$

$$C_{МОД} - K_y \times (ПСВ_{Э} \times K_c - СВ_{Э}).$$

Устранимое функциональное устаревание 3-го вида .

Выражается в избытке элемента (объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избытка (с учетом физического износа) и стоимости его демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов.

Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{УФУ}_3 = \text{ПСВ}_3 - \text{ФИ}_3 + C_{\text{д}} - C_{\text{возв}},$$

$$C_{\text{мод}} = C_{\text{д}} - C_{\text{возв}},$$

или

$$\text{УФУ}_3 = \text{СВ}_3 + 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{д}},$$

$$C_{\text{мод}} = 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{д}}$$

Для случая частичного избытка формулы представить в следующем виде:

$$\text{УФУ}_3 = \text{СВ}_3 \times K_{\text{у}} + 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{у}} \times K_{\text{д}},$$

$$C_{\text{мод}} = 0,85 \times \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{у}} \times K_{\text{д}},$$

$$= C_{\text{мод}} + \text{СВ}_3 \times K_{\text{у}};$$

УФУ₃

Б.2. Неустраняемое функциональное устаревание.

Для оценки неустраняемого устаревания используются элементы доходного подхода. Неустраняемое функциональное устаревание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, реально устаревших или избыточных элементов, с одной стороны, убытков от названных недостатков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода и дополнительные эксплуатационные затраты.

Неустраняемое функциональное устаревание 1-го вида

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого объекта элемента, объема, площади). Измеряется разницей между чистой потерей дохода из-за отсутствия необходимого элемента и стоимости замещения, если бы он был в составе здания во время нового строительства. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_1 = \text{ЧПД} - \text{ПСВ}_3 = \text{ЧПД} - \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{с}},$$

где $K_{\text{с}}$ — коэффициент новизны, б/р;

ЧПД — чистая потеря дохода из-за отсутствия необходимого элемента объема, определяется капитализацией величины снижения чистого операционного дохода или умножением на мультипликатор величины снижения потенциального валового дохода по формулам:

$$\text{ЧПД} = S_{\text{ПОЛ}} \times \text{ДА} \times (1 - K_{\text{ор}}) / R_{\text{в}}$$

или

$$\text{ЧПД} = \text{ДПВД} \times \text{GRM} = S_{\text{ПОЛ}} \times \text{ДА} \times \text{GRM},$$

где $S_{\text{ПОЛ}}$ — полезная (арендопригодная) площадь, м²;

ДА — величина снижения арендной платы, д.е/м² в год;

$K_{\text{ор}}$ — коэффициент операционных расходов, б/р;

$R_{\text{в}}$ — коэффициент капитализации для здания, б/р;

ДПВД — снижение потенциального валового дохода, д.е/год;

GRM — валовой рентный мультипликатор дохода, б/р.

В случае частичного отсутствия (недостатка) элемента объекта.

$$\text{НФУ}_1 = \text{ЧПД} - \text{ПСВ}_3 \times K_{\text{с}} \times K_{\text{у}} / (1 - K_{\text{у}}), \text{ где } 0 < K_{\text{у}} < 1;$$

Неустраняемое функциональное устаревание 2-го вида

Выражается в моральном износе элемента объекта и измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально изношенного элемента и чистой потери дохода за вычетом стоимости замещения современного элемента, если бы он был в составе здания во время строительства. При этом принято допущение о равенстве относительных величин физического износа устаревшего и современного элементов. Эти высказывания можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_2 = \text{СВЭ} + \text{ЧПА} - \text{СЗЭ}.$$

или

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times (1 - \text{Кс}).$$

Для случая частичного устаревания элемента формула будет иметь следующий вид:

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times \text{К}_y \times (1 - \text{Кс});$$

Неустраняемое функциональное устаревание 3-го вида

Выражается в избыточности объекта (элемента, объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избыточного элемента (объема) и дополнительных эксплуатационных затрат за вычетом добавленной рыночной стоимости объекта, связанной с наличием избытка. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}},$$

где СВЭ — остаточная стоимость воспроизводства избыточного элемента;

Эдоп — дополнительные эксплуатационные затраты на избыток;

Сдоб — вклад избытка в рыночную стоимость объекта. В формуле базой для расчета устаревания является стоимость воспроизводства.

Для случая частичного избытка формула неустраняемого устаревания представляется в следующем виде:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} \times \text{К}_y + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}};$$

Отрицательное значение устаревания означает, что вклад избытка превышает издержки и поэтому устаревание отсутствует.

При отсутствии данных о величине дополнительных эксплуатационных затрат на избыточный элемент (объем) их можно принять равными капитализированным амортизационным отчислениям на полное восстановление избыточной части элемента по формуле:

$$\text{Э}_{\text{доп}} = \text{ПСВЭ} \times \text{К}_y / (\text{ТЭК} \times \text{R}_B),$$

где ПСВЭ — полная стоимость воспроизводства элемента; К_y — удельный вес избыточной части элемента; ТЭК — срок экономической жизни элемента; R_B — коэффициент капитализации для здания.

Поскольку все объекты отвечают всем рыночным требованиям по своим конструктивным элементам и техническим параметрам, то считаем, что функциональный износ отсутствует.

В. Экономическое устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считаются неустраняемыми.

Для оценки экономического устаревания применяются следующие методы:

- капитализация потерь чистого операционного дохода;
- сравнения парных продаж;
- срока экономической жизни.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям.

Считаем, что экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопительный износ улучшений, входящих в объект оценки выраженный в рублях составит:

Таблица №73

№ п/п	Наименование	Кол. характеристики	Физический износ, руб	Функциональный износ, руб.	Внешний износ, руб.	Накопительный износ, руб.	Примечание
	Здания и сооружения						
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	4 497 551	0	0	4 497 551	Приложение 2.1
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	732 973	0	0	732 973	Приложение 2.2
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	35 052 362	0	0	35 052 362	Приложение 2.3
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	6 521 527	0	0	6 521 527	Приложение 2.4
5	Здание котельной	150,2 м ²	237 256	0	0	237 256	Приложение 2.5
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	95 450	0	0	95 450	Приложение 2.6
7	Здание ТП	45,5 м ²	42 707	0	0	42 707	Приложение 2.7
8	КПП-1	300,3 м ²	318 049	0	0	318 049	Приложение 2.8

9	КПП-2	26 м ²	48 171	0	0	48 171	Приложение 2.9
10	КПП-3	26 м ²	48 171	0	0	48 171	Приложение 2.10
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	1 087 883	0	0	1 087 883	Приложение 2.11
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	16 356 572	0	0	16 356 572	Приложение 2.12
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	592 402	0	0	592 402	Приложение 2.13
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	2 278 605	0	0	2 278 605	Приложение 2.14
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	601 070	0	0	601 070	Приложение 2.15

Таким образом, стоимость улучшений входящих в Объект оценки, определённая затратным подходом на дату оценки составляет:

407 582 790

(Четыреста семь миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи семьсот девяносто) рублей без учёта НДС.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД», определённая затратным подходом составит:

472 010 290

(Четыреста семьдесят два миллиона десять тысяч двести девяносто) рублей (без учёта НДС), в том числе:

Таблица №74

№п/п	Наименование	Кол. характеристики	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	84 464 668
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	10 161 081

3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	174 932 813
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	80 311 611
5	Здание котельной	150,2 м ²	4 389 741
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	713 343
7	Здание ТП	45,5 м ²	553 488
8	КПП-1	300,3 м ²	4 830 099
9	КПП-2	26 м ²	731 804
10	КПП-3	26 м ²	731 804
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	1 631 824
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	24 534 859
13	Сооружение (противопожарные емкости)	187,2м ²	1 629 105
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	14 810 935
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	3 155 615
	ИТОГО по улучшениям		407 582 790
16	Земельный участок	75897 м ²	64 427 500

7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Следующим шагом процедуры оценки является сравнительный подход –метод сравнения продаж. При сравнительном подходе определение стоимости основано на анализе цен реальных рыночных сделок с объектами, аналогичными оцениваемым.

Надежность метода сравнения продаж зависит от:

1. Степени сопоставимости объектов;
2. Периода времени прошедшего с момента продажи;
3. Точности информации по продажам;
4. Отсутствия необычных условий, влиявших на продажу.

Для того, чтобы применить этот метод, мы исследовали сделки купли-продажи сравнимых объектов по Московской обл.

7.2.1 Построение регрессионной модели.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.3.2.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости производственно-складской базы будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.4.3.2.1. были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 35 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №44);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №46);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 10$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь производственно-складского комплекса, площадь земельного участка, удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «наличие офисных помещений», «наличие специализированных объектов» (см. таблицу №47) ;

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие офисных помещений» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №47), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости производственно-складской базы.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу 44) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №75). Основным показателем отбора была площадь производственно-складского комплекса.

Таблица №75

№ п/п	Наименование	площадь производственно- складских	класс	Площадь ЗУ	Правовой статус ЗУ	Направление от МКАД(шоссе)	Удалённость от МКАД,км	Наличие коммуникаций	Наличие ж/дорожных путей	Наличие спец. здание	Стоимость ПСК руб., (без учёта НДС)
----------	--------------	--	-------	---------------	-----------------------	-------------------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------------	-------------------------	---

1	ПСК Московская обл., Ленинский район, п. Горки Ленинские, www.zdanie.info.ru	11000	A	300	собственность	Каширское ш.	40	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	495 000 000
2	ПСК Московская обл., Серпуховский район, Протвино, www.zdanie.info.ru	12500	B	200	собственность	Симферопольское ш.	90	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	150 000 000
3	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	75109	C	4260	собственность	Новорязанское ш.	65	имеются все коммуникации	отсутствует	имеется	300 000 000
4	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	30000	B	500	собственность	Новорязанское ш.	65	имеется все коммуникации	имеется	имеется	120 000 000
5	ПСК Московская обл., Орехово-Зуевский район, г. Орехово-Зуево, www.zdanie.info.ru	15000	B+	300	собственность	Горьковское ш.	70	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	170 000 000
6	ПСК Московская обл., Щелковский район, г. Щелково, www.zdanie.info.ru	40000	C	250	собственность	Ярославское ш.	20	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	280 000 000
7	ПСК Московская обл., Серпуховский район, г. Серпухов, www.apex-realty.ru	25000	C	300	собственность	Симферопольское ш.	90	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	410 000 000
8	ПСК Московская обл., Сергиево-Посадский район, г. Сергиев-Посад, www.apex-realty.ru	19316	A	440	собственность	Ярославское ш.	55	имеется все коммуникации	отсутствует	отсутствует	676 060 000
9	ПСК Московская обл., Раменский район, г. Раменское	45350	C	1300	собственность	Новорязанское ш.	38	электричество, водоснабжение, канализация	имеется	имеется	650 000 000

	,www.zdanie.info.ru										
10	ПСК Московская обл., Ступинский район, п.Малино, www.zdanie.info.ru	29000	С	900	собственность	Каширское ш.	80	электричество	отсутствует	отсутствует	75 000 000
11	ПСК Московская обл., Балашихинский район, г.Балашиха, www.zdanie.info.ru	17800	А	100	собственность	Горьковское ш.	1	имеется	отсутствует	имеется	950 000 000
12	ПСК Московская обл., Ленинский район, г.Видное, www.zdanie.info.ru	12000	А	300	собственность	Каширское ш.	1,5	имеется все коммуникации	отсутствует	отсутствует	480 000 000
13	ПСК Московская обл., Раминский район, п.Кузяево, www.zdanie.info.ru	14000	С	184	ПДА	Рязанское ш.	6	по границе	отсутствует	отсутствует	50 000 000
14	ПСК Московская обл., Пушкинский район, г.Пушкино, www.zdanie.info.ru	12000	В+	250	собственность	Ярославское ш.	11	имеются все коммуникации	отсутствует	отсутствует	800 000 000
15	ПСК Московская обл., Щелковский район, д.Осеево, www.zdanie.info.ru	13773	В	200	собственность	Горьковское ш.	23	имеется все коммуникации	отсутствует	отсутствует	99 000 000
16	ПСК Московская обл., Подольский район, д.Подольск, www.zdanie.info.ru	13500	С	95	собственность	Симферопольское ш.	12	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	308 000 000
17	ПСК Московская обл.Ступинский район, г.Ступино, www.zdanie.info.ru	17316	С	505	ПДА	Каширское ш.	89	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	250 000 000
18	ПСК Московская обл.Одинцовский район, д.Малые Вязьмы, www.zdanie.info.ru	19203	С	760	собственность	Минское ш.	35	имеется все коммуникации	отсутствует	отсутствует	200 000 000

	о.ру										
19	ПСК Московская обл. Одинцовский район, г. Одинцово ,www.zdanie.info.ru	16000	B+	743	собственность	Минское ш.	10	имеется все коммуникации	имеется	имеется	550 000 000
20	ПСК Московская обл., г. Химки, www.zdanie.info.ru	56000	C	200	собственность	Ленинградское ш.	2,5	имеется все коммуникации	отсутствует	имеется	1250000000

В таблице №76 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №45):

Таблица №76

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>площадь производственно- складских помещений</i>	<i>класс</i>	<i>Площадь, сотки</i>	<i>Правовой статус з/у</i>	<i>Направление от МКАД (шоссе)</i>	<i>Удалённость от МКАД, км</i>	<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Наличие ж/дорожных путей</i>	<i>Наличие спец здание</i>	<i>Стоимость ПСК руб., (без учёта НДС)</i>
1	ПСК Московская обл., Ленинский район, п. Горки Ленинские, www.zdanie.info.ru	11000	4	300	4	2	40	5	0	0	495 000 000
2	ПСК Московская обл., Серпуховский район, Протвино, www.zdanie.info.ru	12500	2	200	4	2	90	5	0	0	150 000 000
3	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	75109	1	4260	4	6	65	5	0	1	300 000 000
4	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. Воскресенск, www.zdanie.info.ru	30000	2	500	4	6	65	5	1	1	120 000 000
5	ПСК Московская обл., Орехово- Зуевский район, г. Орехово- Зуево, www.zdanie.info.ru	15000	3	300	4	3	70	5	0	1	170 000 000
6	ПСК Московская обл., Щелковский	40000	1	250	4	7	20	5	0	1	280 000 000

	район г.Щелково,ww w.zdanie.info.ru										
7	ПСК Московская обл., Серпуховский район г.Серпухов,ww w.apex-realty.ru	25000	1	300	4	2	90	5	0	1	410 000 000
8	ПСК Московская обл., Сергиево- Посадский район г.Сергиев- Посад www.apex- realty.ru	19316	4	440	4	7	55	5	0	0	676 060 000
9	ПСК Московская обл., Раменский район г.Раменское www.zdanie.inf o.ru	45350	1	1300	4	6	38	4	1	1	650 000 000
10	ПСК Московская обл., Ступинский район п.Малино,ww w.zdanie.info.ru	29000	1	900	4	2	80	2	0	0	75 000 000
11	ПСК Московская обл., Балашихински й район г.Балашиха,w ww.zdanie.info. ru	17800	4	100	4	3	1	5	0	1	950 000 000
12	ПСК Московская обл., Ленинский район г.Видное,www. zdanie.info.ru	12000	4	300	4	2	1,5	5	0	0	480 000 000
13	ПСК Московская обл., Раминский район п.Кузьево,ww w.zdanie.info.ru	14000	1	184	3	6	6	1	0	0	50 000 000
14	ПСК Московская обл., Пушкинский район г.Пушкино,ww w.zdanie.info.ru	12000	3	250	4	7	11	5	0	0	800 000 000
15	ПСК Московская обл., Щелковский район д.Осеево,www .zdanie.info.ru	13773	2	200	4	3	23	5	0	0	99 000 000
16	ПСК Московская обл., Подольский район д.Подольск,w ww.zdanie.info. ru	13500	1	95	4	2	12	5	0	1	308 000 000

17	ПСК Московская обл.Ступински й район, г.Ступино ,www.zdanie.inf o.ru	17316	1	505	3	2	89	5	0	1	250 000 000
18	ПСК Московская обл.Одинцовск ий район, д.Малые Вязьмы,www.z danie.info.ru	19203	1	760	4	9	35	5	0	0	200 000 000
19	ПСК Московская обл.Одинцовск ий район, г.Одинцово,ww w.zdanie.info.ru	16000	3	743	4	9	10	5	1	1	550 000 000
20	ПСК Московская обл., г.Химки,www.z danie.info.ru	56000	1	200	4	8	2,5	5	0	1	1250000000

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8 + \beta_9 x_9;$$

Где:

Y -результирующая переменная стоимости ПСК в руб.;

x_1 - площадь ПСК;

x_2 - ранговая оценка класса помещений;

x_3 - площадь земельного участка (га);

x_4 - ранговая оценка правового статуса ;

x_5 - ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

x_6 - удалённость от МКАД;

x_7 - ранговая оценка наличия коммуникаций

x_8 -бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие ж/дорожных путей;

x_9 -бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д).

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_9$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №77 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №77

№ п/п	Наименование	площадь производствен но-складских помещений	класс	Площадь, сотки	Правовой статус зу	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие ж/дорожных путей	Наличие спец здание	Стоимость ПСК руб., (без учёта НДС)
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	Y
1	ПСК Московская обл., Ленинский район, п. Горки Ленинские, ww w.zdanie.info.ru	11000	4	300	4	2	40	5	0	0	495 000 000
2	ПСК Московская обл., Серпуховский район, Протвин о, www.zdanie.i nfo.ru	12500	2	200	4	2	90	5	0	0	150 000 000
3	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. воскре сенск, www.zda nie.info.ru	75109	1	4260	4	6	65	5	0	1	300 000 000
4	ПСК Московская обл., Воскресенский район, г. воскре сенск, www.zda nie.info.ru	30000	2	500	4	6	65	5	1	1	120 000 000
5	ПСК Московская обл., Орехово- Зуевский район, г. Орехов о- зуево, www.zda nie.info.ru	15000	3	300	4	3	70	5	0	1	170 000 000
6	ПСК Московская обл., Щелковский район , г. Щелково, ww w.zdanie.info.ru	40000	1	250	4	7	20	5	0	1	280 000 000
7	ПСК Московская обл., Серпуховский район , г. Серпухов, ww w.apex-realty.ru	25000	1	300	4	2	90	5	0	1	410 000 000
8	ПСК Московская обл., Сергиево- Посадский район , г. Сергиев- Посад , www.apex- realty.ru	19316	4	440	4	7	55	5	0	0	676 060 000

9	ПСК Московская обл., Раменский район ,г.Раменское ,www.zdanie.info.ru	45350	1	1300	4	6	38	4	1	1	650 000 000
10	ПСК Московская обл., Ступинский район ,п.Малино,ww w.zdanie.info.ru	29000	1	900	4	2	80	2	0	0	75 000 000
11	ПСК Московская обл., Балашихински й район ,г.Балашиха,w ww.zdanie.info. ru	17800	4	100	4	3	1	5	0	1	950 000 000
12	ПСК Московская обл., Ленинский район ,г.Видное,www. zdanie.info.ru	12000	4	300	4	2	1,5	5	0	0	480 000 000
13	ПСК Московская обл., Раминский район ,п.Кузеево,ww w.zdanie.info.ru	14000	1	184	3	6	6	1	0	0	50 000 000
14	ПСК Московская обл., Пушкинский район ,г.Пушкино,ww w.zdanie.info.ru	12000	3	250	4	7	11	5	0	0	800 000 000
15	ПСК Московская обл., Щелковский район ,д.Осеево,www .zdanie.info.ru	13773	2	200	4	3	23	5	0	0	99 000 000
16	ПСК Московская обл., Подольский район ,д.Подольск,w ww.zdanie.info. ru	13500	1	95	4	2	12	5	0	1	308 000 000
17	ПСК Московская обл.Ступински й район, г.Ступино ,www.zdanie.inf o.ru	17316	1	505	3	2	89	5	0	1	250 000 000
18	ПСК Московская обл.Одинцовск ий район, д.Малые Вязьмы,www.z danie.info.ru	19203	1	760	4	9	35	5	0	0	200 000 000
19	ПСК Московская обл.Одинцовск ий район, г.Одинцово,ww	16000	3	743	4	9	10	5	1	1	550 000 000

	w.zdanie.info.ru										
20	ПСК Московская обл., г.Химки, www.z danie.info.ru	56000	1	200	4	8	2,5	5	0	1	1250000000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№78

Таблица №78

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,982741719					
R-квадрат	0,944394267					
Нормированный R-квадрат	0,894349107					
Стандартная ошибка	26441997,7					
Наблюдения	20					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	9	1,26698E+18	1,40776E+17	2,013447936	2,39228E-05	
Остаток	10	6,99179E+17	6,99179E+16			
Итого	19	1,96616E+18				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
У-пересечение	13907621,22	8893,080096	1563,870005	0,000830247	-1995409692	2023224934
Переменная X 1	11203,88	52,82446526	212,0964206	0,000926243	-846,2413448	23254,00134
Переменная X 2	146853,89	704,7273177	208,3839926	0,003785385	-10169170,89	10462878,68
Переменная X 3	80363,2	-44,57659256	-1802,811642	0,000585837	-447996,9894	608723,3894
Переменная X 4	2893017,53	87,35464753	33118,07224	0,000343374	-687240403,4	693026438,4
Переменная X 5	1263493,11	3295,933715	383,3490648	0,00048448	-60803085,49	63330071,71
Переменная X 6	-35117,74	329,3131474	-106,6393355	0,000314786	-7759740,72	7689505,25
Переменная X 7	4476617,13	8180,606215	547,2231537	0,000225619	-137509140,4	146462374,7
Переменная X 8	7715619,82	2214,454628	3484,207678	0,000747975	-570567475,9	585998715,5
Переменная X 9	12022991,58	4648,497319	2586,42541	0,000156766	-382487932,8	406533916

Как следует из данных, представленных в табл.№78 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,94$, следовательно полученная модель на 94% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,00002, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокозначимой; это означает,

что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.

- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V = \sigma / \bar{y} * 100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 78);

$\bar{y}$ -среднее значение результирующий показатель;

$$V = 26441997,7 / 413153000 * 100\% = 6,4\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 13907621,22 + 11203,88 * x_1 + 146853,89 * x_2 + 80363,2 * x_3 + 2893017,53 * x_4 + 1263493,11 * x_5 - 35117,74 * x_6 + 4476617,13 * x_7 + 7715619,82 * x_8 + 12022991,58 * x_9;$$

7.2.2..Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения площади помещений ПСК на м² в среднем увеличивает удельную стоимость на 11203,88 (руб.)
- При прочих равных условиях повышения класса ПСК на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 146853,89 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения площади земельного участка ПСК на 1 сотку в среднем увеличивает удельную стоимость на 80363,2 (руб).
- При прочих равных условиях повышения уровня правового статуса земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 2893017,53 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 1263493,11 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость на 35117,74 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 4476617,13 (руб.).
- При прочих равных условиях наличие ж/дорожных путей входящих в состав ПСК в среднем увеличивает удельную стоимость на 7715619,82 (руб.)
- При прочих равных условиях наличие специализированных объектов в ходящих в состав ПСК (котельная ТП, очистные сооружения и т.д.) в среднем увеличивает удельную стоимость на 12022991,58 (руб.)

4.4.Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости Объекта оценки как единого комплекса необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, x_8, x_9$:

Таблица №79

№	Наименование	Обозначения	Характеристика	Значения
---	--------------	-------------	----------------	----------

<i>n/n</i>	<i>ценообразующих факторов</i>		<i>объекта оценки</i>	<i>x₁, x₂, x₃, x₄, x₅, x₆ x₇, x₈, x₉ (в соответствии с табл. №45 (ранжирование)</i>
1	площадь ПСК	<i>x₁</i>	30671,3	30671,3
2	класс помещений	<i>x₂</i>	A	4
3	площадь земельного участка (га);	<i>x₃</i>	75897м ²	758,97 соток
4	правовой статус земельного участка	<i>x₄</i>	Собственность	4
5	направление от МКАД	<i>x₅</i>	Симферопольское ш.	2
6	удалённость от МКАД	<i>x₆</i>	54 км от МКАД	54 (количественный показатель)
7	наличие коммуникаций	<i>x₇</i>	имеются	5
8	наличие ж/дорожные путей	<i>x₈</i>	имеется	1
9	наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д)	<i>x₉</i>	имеется	1

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 13907621,22 + 11203,88 * 30671,3 + 146853,89 * 4 + 80363,2 * 758,97 + 2893017,53 * 4 + 1263493,11 * 2 - 35117,74 * 54 + 4476617,13 * 5 + 7715619,82 * 1 + 12022991,58 * 1 = 473\ 450\ 255 \text{ (руб)};$$

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость объекта оценки, как единого объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., пром.зона «Люторецкое», д.1а, принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД», которая составила в рамках сравнительного подхода:

473 450 255

(Четыреста семьдесят три миллиона четыреста пятьдесят тысяч двести пятьдесят пять) рублей (без учёта НДС).

7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1.1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- 1.2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
- 1.3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается

из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

1.4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, Оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

При использовании *DCF-анализа* каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. В соответствии с этим методом при определении стоимости недвижимости оценщик должен проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты их поступлений, и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Расчет текущей стоимости денежных потоков производится путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков прогнозного периода по формуле:

$$PV_i = ЧОД / (1 + СД)^{n-0,5}; \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

$$R = ДП_{\text{пост}} / C_{\text{Кап}}; \text{ где}$$

ДП_{пост} - денежный поток постпрогнозного периода;

C_{Кап} - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{Кап}} = Y_0 + \Delta - \alpha$$

Y₀ - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$ДП_{\text{пост}} = ЧОД_{\text{пост}} / (1 + СД)^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

ЧОД_{пост} - чистый операционный доход в постпрогнозный период;

n_{пост} - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.

Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

1. Анализ и прогноз будущих потоков денежных доходов.
2. Определение ставки дисконтирования.

7.3.1. Определение среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности

недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД=A \times S;$$

где:

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

S- площадь, сдаваемая в аренду.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.3.2.2 данного отчёта) определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости арендной ставки методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п. 4.3.2.2 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 27 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №48);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №50);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 12$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь производственно-складского комплекса, площадь земельного участка, удалённость от МКАД, площадь офисных помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, направления МКАД, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость аренды) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути», «операционные затраты», «наличие специализированных объектов» (см. таблицу №51);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов, «площадь земельного участка», «правовой статус земельного участка»

(расчётные показатели оказались меньше показателя критического см. таблицу №51), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки с той лишь поправкой, что вместо общей площади помещений будут площади полученные в результате разницы общей площади и площади офисных помещений, что бы не произошло дублирования. Поскольку в качестве аналогов взяты производственно-складские базы, разница площадей будет соответствовать площади производственных и складских помещений. Поскольку (см. п. 4.3 «Анализ рынка производственно-складских помещений») производственные и складские помещения сдаются практически по одной цене, Оценщиками было принято решение не выделять площади каждой группы помещений отдельно.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №48) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №80). Основным показателем отбора была площадь производственно-складского комплекса.

Таблица №80

№ п/п	Наименование	Площадь производственных и складских помещений м ²	класс	офисные помещения, м ²	Класс отделки	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие ж/дорожных путей	Наличие спец здание	операционные затраты,	цена аренды за комплекс, руб в год, без учёта НДС
1	ПСК, Московская обл., Подольский р-н, г.Подольск, www.zdanie .info.ru	12000	B+	500	premium	Симфе рополь ское ш.	21	электр ичесств о, водосн абжен ие, канали зация	отсутс твует	отсутс твует	не входят	54 000 000
2	ПСК, Московская обл., Ногинский р-н www.zdanie .info.ru	10000	A	335	standart	Горько вское ш.	58	имеют ся все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	не входят	30 000 000
3	ПСК, Московская обл., Пушкински й р-н , д.Талицы, www.zdanie .info.ru	36000	A	0	premium	Яросла вскоеш .	30	имеют ся все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	входят	162 000 000
4	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie .info.ru	22000	A	250	premium	Горько вское ш.	27	имеют ся все комму никаци и	отсутс твует	имеетс я	не входят	99 000 000
5	ПСК, Московская обл.,Сергие во- Посадский район, г. Сергиев- Посад, www.zdanie .info.ru	19316	B+	1200	standart	Яросла вское ш.	60	имеетс я все комму никаци и	имеют ся	имеетс я	входят	57 948 000
6	ПСК, Московская обл.,Ленин ский р-н, Ленинские Горки www.zdanie .info.ru	17500	A+	2500	premium	Кашир ское ш.	9	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	не входят	87 570 000
7	ПСК, Московская обл.,Ступи нский р-н, г.ступино www.zdanie .info.ru	10209	B	3800	standart	Кашир ское ш.	80	электр ичесств о, водосн абжен ие, канали зация	имеют ся	отсутс твует	не входят	30 627 000
8	ПСК, Московская обл.,г.Дзер жинский www.zdanie .info.ru	20000	B	100	standart	Новор язанск ое ш.	2	электр ичесств о, водосн абжен ие, канали зация	отсутс твует	отсутс твует	не входят	110 000 000

9	ПСК, Московская обл.,г.Домо дедово, www.zdanie .info.ru	22500	A+	1728	premium	Кашир ское ш.	30	электр ичесств о, водосна бжен ие, канали зация	имеют ся	имеетс я	не входят	65 000 000
10	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie .info.ru	38884	A	100	premium	Горько вское ш.	27	электр ичесств о, водосна бжен ие, канали зация	отсутс твует	отсутс твует	входят	174 978 000
11	ПСК, Московская обл.,г.Лытк арино, www.zdanie .info.ru	10141	B	400	standart	Новор язанск ое ш.	15	имеетс я все комму никаци и	имеют ся	имеетс я	не входят	27 603 802
12	ПСК, Московская обл.,Ленин ский р-н, Ленинские Горки www.zdanie .info.ru	19500	A+	1200	premium	Кашир ское ш.	9	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	не входят	97 344 000
13	ПСК, Московская обл.Одинц овский р-н, д.Зайцево www.zdanie .info.ru	27000	A	1500	de luxe	Минск ое ш.	18	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	не входят	108 000 000
14	ПСК, Московская обл.г.Ногин скwww.zda nie.info.ru	11000	A	4129	de luxe	Горько вское ш.	40	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	не входят	36 000 000
15	ПСК, Московская обл.Старая купавна, www.zdanie .info.ru	26400	A	1600	premium	Горько вское ш.	27	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	имеетс я	входят	118 800 000
16	ПСК, Московская обл. Ногинский р-н, www.zdanie .info.ru	42000	A	250	premium	Горько вское ш.	44	имеетс я все комму никаци и	отсутс твует	отсутс твует	входят	176 000 000

В таблице №81 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №49):

Таблица №81

№ п/п	Наименование	площадь производственных и складских помещений	класс	офисные помещения, м2	Класс отделки	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Наличие ж/дорожных путей	Наличие спец здание	операционные затраты,	цена аренды за комплекс , руб в год, без учёта НДС
-------	--------------	--	-------	--------------------------	---------------	--------------------------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------	---------------------	--------------------------	--

1	ПСК, Московская обл., Подольский р-н, г.Подольск, www.zdanie.i nfo.ru	12000	3	500	4	5	21	4	0	0	0	54 000 000
2	ПСК, Московская обл., Ногинский р- н www.zdanie.i nfo.ru	10000	4	1500	3	4	58	5	0	0	0	30 000 000
3	ПСК, Московская обл., Пушкинский р-н , д.Талицы, www.zdanie.i nfo.ru	36000	4	360	4	7	30	5	0	0	1	162 000 000
4	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р- н, п.Обухово, www.zdanie.i nfo.ru	22000	4	250	4	4	27	5	0	1	0	99 000 000
5	ПСК, Московская обл.,Сергиево -Посадский район, г. Сергиев- Посад, www.zdanie.i nfo.ru	19316	3	280	3	7	60	5	1	1	1	57 948 000
6	ПСК, Московская обл.,Ленинск ий р-н, Ленинские Горки www.zdanie.i nfo.ru	17500	5	0	4	5	9	5	0	0	0	87 570 000
7	ПСК, Московская обл.,Ступинс кий р-н, г.ступино www.zdanie.i nfo.ru	10209	2	218	3	5	80	4	1	0	0	30 627 000
8	ПСК, Московская обл.,г.Дзержи нский www.zdanie.i nfo.ru	20000	2	200	3	5	2	4	0	0	0	110 000 000
9	ПСК, Московская обл.,г.Домоде дово, www.zdanie.i nfo.ru	22500	5	2000	4	5	30	4	1	1	0	65 000 000
10	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р- н, п.Обухово, www.zdanie.i nfo.ru	38884	4	1500	4	4	27	4	0	0	1	174 978 000
11	ПСК, Московская обл.,г.Лыткар ино, www.zdanie.i nfo.ru	10141	2	1728	3	5	15	5	1	1	0	27 603 802

12	ПСК, Московская обл., Ленинск ий р-н, Ленинские Горки www.zdanie.i nfo.ru	19500	5	1500	4	5	9	5	0	0	0	97 344 000
13	ПСК, Московская обл. Одинцовс кий р-н, д. Зайцево www.zdanie.i nfo.ru	27000	4	500	5	6	18	5	0	0	0	108 000 000
14	ПСК, Московская обл. г. Ногинск www.zdanie.i nfo.ru	11000	4	250	5	4	40	5	0	0	0	36 000 000
15	ПСК, Московская обл. Старая купавна, www.zdanie.i nfo.ru	26400	4	1500	4	4	27	5	0	1	1	118 800 000
16	ПСК, Московская обл. Ногинский р- н, www.zdanie.i nfo.ru	42000	4	10133	4	4	44	5	0	0	1	176 000 000

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8 + \beta_9 x_9 + \beta_{10} x_{10};$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимости аренды ПСК в руб.;

x_1 - площадь производственных и складских помещений, m^2 ;

x_2 - ранговая оценка класса помещений;

x_3 - площадь офисных помещений m^2 ;

x_4 - ранговая оценка качества отделки;

x_5 - ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

x_6 - удалённость от МКАД;

x_7 - ранговая оценка наличия коммуникаций ;

x_8 - бинарная переменная (принимает значение 0 или 1) отражающая наличие ж/дорожных путей;

x_9 - бинарная переменная (принимает значение 0 или 1) отражающая наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д.);

x_{10} - бинарная переменная (принимает значение 0 или 1) отражающая наличие в составе арендной ставки операционных расходов (плата за коммунальные услуги).

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_{10}$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №82 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №82

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь производственных и складских помещений м2</i>	<i>класс</i>	<i>офисные помещения, м2</i>	<i>Класс отделки</i>	<i>Направление от МКАД (шоссе)</i>	<i>Удалённость от МКАД, км</i>	<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Наличие ж/дорожных путей</i>	<i>Наличие спец здание</i>	<i>операционные затраты,</i>	<i>цена аренды за комплекс , руб в год, без учёта НДС</i>
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	Y
1	ПСК, Московская обл., Подольский р-н, г.Подольск, www.zdanie.i nfo.ru	12000	3	500	4	5	21	4	0	0	0	54 000 000
2	ПСК, Московская обл., Ногинский р- н www.zdanie.i nfo.ru	10000	4	1500	3	4	58	5	0	0	0	30 000 000
3	ПСК, Московская обл., Пушкинский р-н , д.Талицы, www.zdanie.i nfo.ru	36000	4	360	4	7	30	5	0	0	1	162 000 000
4	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р- н, п.Обухово, www.zdanie.i nfo.ru	22000	4	250	4	4	27	5	0	1	0	99 000 000
5	ПСК, Московская обл.,Сергиево -Посадский район, г. Сергиев- Посад, www.zdanie.i nfo.ru	19316	3	280	3	7	60	5	1	1	1	57 948 000
6	ПСК, Московская обл.,Ленинск ий р-н, Ленинские Горки www.zdanie.i nfo.ru	17500	5	0	4	5	9	5	0	0	0	87 570 000
7	ПСК, Московская обл.,Ступинс кий р-н, г.ступино www.zdanie.i nfo.ru	10209	2	218	3	5	80	4	1	0	0	30 627 000

8	ПСК, Московская обл.,г.Дзержинский www.zdanie.info.ru	20000	2	200	3	5	2	4	0	0	0	110 000 000
9	ПСК, Московская обл.,г.Домодедово, www.zdanie.info.ru	22500	5	2000	4	5	30	4	1	1	0	65 000 000
10	ПСК, Московская обл.,г. Ногинский р-н, п.Обухово, www.zdanie.info.ru	38884	4	1500	4	4	27	4	0	0	1	174 978 000
11	ПСК, Московская обл.,г.Лыткарино, www.zdanie.info.ru	10141	2	1728	3	5	15	5	1	1	0	27 603 802
12	ПСК, Московская обл.,Ленинский р-н, Ленинские Горки www.zdanie.info.ru	19500	5	1500	4	5	9	5	0	0	0	97 344 000
13	ПСК, Московская обл.Одинцовский р-н, д.Зайцево www.zdanie.info.ru	27000	4	500	5	6	18	5	0	0	0	108 000 000
14	ПСК, Московская обл.г.Ногинск www.zdanie.info.ru	11000	4	250	5	4	40	5	0	0	0	36 000 000
15	ПСК, Московская обл.Старая купавна, www.zdanie.info.ru	26400	4	1500	4	4	27	5	0	1	1	118 800 000
16	ПСК, Московская обл. Ногинский р-н, www.zdanie.info.ru	42000	4	10133	4	4	44	5	0	0	1	176 000 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№83

Таблица №83

ВЫВОД ИТОГОВ						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,99382821					
R-квадрат	0,9876945					
Нормированный R-квадрат	0,96308351					

Стандартная ошибка	9718475,8					
Наблюдения	16					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	10	3,79E+16	3,79E+15	40,13225386	0,00038043	
Остаток	5	4,72E+14	9,44E+13			
Итого	15	3,84E+16				
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	986288,28	33931611	1,591032	0,000476144	-33237553,3	35210130
Переменная X 1	1587,69	617,5103981	7,656042856	0,000605344	3140,32765	35,052347
Переменная X 2	1781999,24	3431963	-0,57751	0,006233815	-10804126,5	14368125
Переменная X 3	7091,35	1773,317	-1,17934	0,001316227	-6649,79751	20832,498
Переменная X 4	1780376,7	5480321	-1,60216	0,0000204680	-22867968,5	26428722
Переменная X 5	1911667,79	4255844	-0,68416	0,00429002	-13851645,1	17674981
Переменная X 6	-135761,33	177357,4	-1,89313	0,006888819	-791672,308	520149,65
Переменная X 7	1771154,1	7853391	0,225527	0,00049743	-18416598,5	21958907
Переменная X 8	10941129,8	13383979	-1,19106	0,00708329	-50345686,9	72227947
Переменная X 9	2911106,28	9270281	-0,96126	0,00057147	-32741083,6	38563296
Переменная X 10	2888844,03	11061252	0,261168	0,003791763	-25544963,7	31322652

Как следует из данных, представленных в табл.№ 83 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,99$, следовательно полученная модель на 99% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,00038, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignificant; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 83);

$\bar{y}$ -среднее значение результирующий показатель;

$$V=9718475,8/986288,28*100\%=9,8\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 986288,28 + 1587,69*x_1 + 1781999,24*x_2 + 7091,35*x_3 + 1780376,7*x_4 + 1911667,79*x_5 - 135761,33*x_6 + 1771154,1*x_7 + 10941129,81*x_8 + 2911106,28*x_9 + 2888844,03*x_{10};$$

7.3.2. Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения площади производственно-складских помещений ПСК на м^2 в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 1587,69 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения класса ПСК на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 1781999,24 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения площади офисных помещений ПСК на 1 м^2 в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 7091,35 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения уровня качества отделки ПСК на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 1780376,7 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 1911667,79 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость арендной ставки на - 135761,33 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 1771154,1 (руб.);
- При прочих равных условиях наличие ж/дорожных путей входящих в состав ПСК в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 10941129,81 (руб.);
- При прочих равных условиях наличие специализированных объектов входящих в состав ПСК (котельная ТП, очистные сооружения и т.д.) в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки ПСК на 2911106,28 (руб.);
- При прочих равных условиях учёт операционных расходов в арендной ставки в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 2888844,03 (руб.);

7.3.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости аренды Объекта оценки необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, x_8, x_9, x_{10}$:

Таблица №84

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$ $, x_7, x_8, x_9, x_{10}$ (в соответствии с табл. №49 (ранжирование
1	площадь производственных и складских помещений (за вычетом офисных помещений)	x_1	$28510,2 \text{ м}^2$	$28510,2 \text{ м}^2$
2	класс помещений	x_2	A	4
3	площадь офисных помещений (м^2) (см. табл. № -№);	x_3	$2161,1 \text{ м}^2$	$2161,1 \text{ м}^2$
4	Качество отделки	x_4	standart	3
5	направление от МКАД	x_5	Симферопольское	5

			<i>ш.</i>	
6	удалённость от МКАД	x_6	54км от МКАД	54 (количественный показатель)
7	наличие коммуникаций	x_7	имеются	5
8	Наличие ж/дорожных путей	x_8	имеется	1
9	наличие специализированных объектов (котельная, очистные, ТП и т.д)	x_9	имеется	1
10	Операционные расходы	x_{10}	учитываются	1

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 986288,28 + 1587,69 \cdot 28510,2 + 1781999,24 \cdot 4 + 7091,35 \cdot 2161,1 + 1780376,7 \cdot 3 + 1911667,79 \cdot 5 - 135761,33 \cdot 54 + 1771154,1 \cdot 5 + 10941129,81 \cdot 1 + 2911106,28 \cdot 1 + 2888844,03 \cdot 1 = 101\,869\,969 \text{ (руб.)};$$

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость аренды за объект оценки как за единый объект , которая составила,:

101 869 969

(Сто один миллион восемьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят девять) рублей в год (без учёта НДС).

7.3.4 Расчёт стоимости объекта оценки.

7.3.4.1. Определение длительности прогнозного периода.

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок генерирования денежных потоков Объектом оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В настоящем Отчете, в рамках доходного подхода, Оценщик использовал пятилетний прогнозный период. Прогнозный период соответствует периоду времени, на который могут быть обоснованно спрогнозированы величины доходов и расходов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной . личиной является период длительностью 3-5 лет. Это наиболее реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Исходя из анализа рынка недвижимости, ежегодные темпы роста арендных ставок для производственно-складской недвижимости в прогнозный период составят в среднем 20% в год. На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 5% до 10%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял минимальное значение вышеуказанного диапазона, равное 5%. (на основании см. п. 4.3. «Анализ рынка производственных-складских помещений»).

7.3.4.2.Определение величины чистого операционного дохода.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- 1.Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- 2.Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при

сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

3. Определяется чистый операционный доход (ЧОД) до выплаты налога на прибыль посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

4. Определяется чистая прибыль посредством вычитания из ЧОДа до выплаты налога на прибыль операционных расходов.

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

В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовой доход, сформированный от сдачи в аренду имущественного комплекса, по среднерыночной стоимости арендной платы в год.

Эффективный валовой доход - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = T_c / (N_a + T_c);$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a - Период, на который заключается договор аренды.

Исходя из интервью со специалистами компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (*Noble Gibbons, Stiles&Riabokobylko и др.*), было определено, что: а) в Московской области средний период для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, в течение которого они свободны - составляет 3 мес; б) средний период, на который заключается договор аренды – 12 месяцев. Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен 20,00%.

Стандартные условия сдачи имущественных комплексов в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

7.3.4.3. Анализ расходов.

Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

условно-постоянные расходы : данные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения. Для расчета налога на имущество в качестве налогооблагаемой базы принимается для собственника остаточная стоимость по балансу.

Данная статья в нашем конкретном случае равна 0 (нулю), так как в данном случае собственник не является плательщиком налога на имущество и по информации Заказчика иных постоянных расходов не имеет.

Условно-переменные: переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы. Расчет эксплуатационных расходов см. табл. №85. Прочие расходы как правило составляют 2% от эксплуатационных расходов. Расходы на управление 2% от ДВД На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.).

Расходы на замещение.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства. Затраты на текущий ремонт здания считаем равными 0 (нулю), так как помещения после ремонта и находятся в отличном состоянии (см. фотоматериал в п.3.3.2, «Описание объекта-оценки»).

1. Данные для расчета стоимости объекта оценки как единого производственно-складского комплекса методом дисконтирования денежных потоков см. в таблице № 85

Таблица №85

№ п\п	Наименование затрат	Расчетные данные
1	Потенциальный валовый доход,руб в.год	101 869 969
2	Прогнозный период ,год	5
3	Темпы роста ставки арендной платы в течении прогнозного периода, %	10
4	Потери от недоиспользования площадей и неплатежей в течении первого прогнозного периода, % (см.раздел Отчёта 7.3.4.2)	20,00

5	Потери от недоиспользования в последующие годы прогнозного периода, %	20
6	Действительный валовый доход	81 495 975
6	Резерв на кап.ремонт и переоборудование, руб. (см. раздел Отчёта 7.3.4.3)	0
7	Эксплуатационные расходы за первый 1 год (см. регрессионную модель переменная X10)	2 888 844
8	Темпы роста эксплуатационных расходов в течении прогнозного периода, %	10
9	Расходы на управление (2% от валового дохода) за первый год прогнозного периода, руб	1 629 920
10	Прочие расходы (2% от эксплуатац. расходов), руб	57 777
11	Затраты на текущий ремонт здания за первый год прогнозного периода, руб	-
12	Затраты на текущий ремонт здания за второй год прогнозного периода	0
13	Постоянные расходы , за год	0
14	Темпы роста статей эксплуатационны храсходов в течении прогнозного периода (расходы на управление, прочие расходы)	будут изменяться в соответствии с изминением валового дохода и эксплуатационных расходов
15	Долгосрочные темпы роста ЧОД в постпрогнозный период	0

7.3.5. Расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать тип денежного потока по отношению к инфляции и, если используется реальный денежный поток, то ставка дисконта,

учитывающая инфляционную составляющую должна быть скорректирована на величину инфляции по модели Фишера:

$$r = (R - i) / (1 + i), \text{ где}$$

r - реальная ставка дисконта (очищенная от инфляционной составляющей),

R - номинальная ставка дисконта,

i - годовой уровень инфляции.

Модель Фишера, как правило, применяется, в случае если годовой уровень инфляции более 10%, в противном случае можно использовать упрощенную формулу:

$$r = R - i$$

Расчет ставки дисконта всегда несет в себе долю (и зачастую значительную) субъективизма. Но в основе любой оценки лежит мнение конкретного лица - то есть субъективность суждения.

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

Данный метод предполагает определение базовой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями.

- В мировой практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам - долгосрочным правительственным облигациям.

Применяется также более расширенное понимание базовой ставки, к которым наряду с указанными инвестициями относятся:

- Вклад в надежный банк под фиксированный процент;
- Комбинированная валютная сделка с хеджированием.

В данном случае наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения с по 2022 г. включительно.

Таблица № 86

Дата торгов	10.04.2017	
Код	SU29012RMFS0	
Краткое наименование	ОФЗ -29012	
Дата погашения/ оферты	16.11.2022	
Номинальная ст-ть	1000	
Дюрация	2046	
Цена сделок, %	откр.	-

	мин.	102,9501
	макс.	103,089
Средне взвешенная цена, %	Знач	103,0134
	измен.	-
Последняя сделка, %	Знач	103,069
	измен.	-
Рыночная цена (1), %		-
Рыночная цена (2), %		-
Цены заявок, %	макс. спрос	103,3099
	мин. предл	103,1716
Последние котировки, %	покупка	-
	продажа	-
Признаваемая котировка, %		-
Доходность по цене, %	посл.	-
	ср.взв	10,19
Кол-во размещённых ценных бумаг, находящихся в обращении, руб		90203912
Объем сделок (всего), руб		1659976741
Накопленный купонный доход, руб.		-
Кол-во сделок, шт		62
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчета ставки дисконтирования равной 10,19%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги (www.micex.ru).

ИЗНАЧАЛЬНО ИСХОДИМ ИЗ СЛЕДУЮЩЕЙ ПОЗИЦИИ: Все аргументы, касающиеся выведения ставки дисконта (экономически обоснованные), имеют право на существование как неотъемлемая часть работы оценщика.

В расчет принимаются любые факторы (с необязательным включением в сам отчет), обосновывающие логику и ход рассуждений оценщика и позволяющие ему принять решение.

Перед тем как приступить к определению самой ставки дисконта, определим начальные условия типичного инвестора на рынке, желающего инвестировать средства в тот или иной тип недвижимости, при имеющейся альтернативе выбора финансовых инструментов и типичного знания рынка. Т.е. инвестор владеет информацией, которая доступна из прессы, телевидения, радио, специализированных и популярных изданий типа: «Коммерсант», «Деньги» и т.д., с допущением, что он не является профессионалом ни фондового рынка, ни рынка недвижимости.

Срок, на который предполагается инвестировать средства, составляет период не менее года, т.е. они не рассматриваются как спекулятивные краткосрочные активы.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:

Риски, связанные с маркетингом. Хотя рынок продаж аналогичных объектов развит хорошо, требуется маркетинговая стратегия. Оцениваемый объект не является специфичным, Поэтому показатель риска равен – 1,25.

Риски, связанные со временем реализации объекта учитывает вероятность продажи объекта в период адекватного маркетинга. Поскольку в нашем конкретном случае сроки продажи имущества ограничены, так как речь идет о банкротстве предприятия, то риск, связанный со временем реализации оцениваемого имущества будет высоким и оцениваем его, как – 5.

Риски, связанные с политическими решениями, которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 1,25.

Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости, оценены, как низкие. Рынок недвижимости в Московской области можно охарактеризовать как, развитой – 0.

Риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости оценен как – 0, так объект недвижимости является производственным объектом и находится в производственной зоне .

Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости.

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты – 1,25 т.к., по мнению оценщика, так, как в настоящий момент инвестирование в производственно-складские объекты, является делом выгодным, поскольку объект расположен близко от автомагистралей всероссийского значения, что делает его весьма интересным для инвестиций.

По причине отсутствия статистических данных, необходимых для определения стандартного (среднеквадратичного) отклонения, риски, связанные с инвестициями в объект недвижимости, были определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже:

Таблица №87

Факторы риска вложения в объект недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риски, связанные с маркетингом		*			
Риски, связанные с временем реализации объекта					*
Риски, связанные с политическими решениями		*			
Риски, связанные с региональными особенностями	*				
Риски, связанные с влиянием окружающей среды	*				
Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости		*			
Сумма	0,00	3,75	0,0	0,0	5,00
Средневзвешенный итог	1,75				

Риски, связанные с управлением инвестициями можно распределить следующим образом:

Риск, связанный с использованием объекта не наиболее эффективным способом. Поскольку по итогам НЭИ профиль объекта не будет сменен, настоящий риск принят на уровне - 0,00.

Риск, связанный с отсутствием управленческого учета. Рассматриваемый объект может сдаваться собственником в аренду, поэтому, риск, связанный с отсутствием управленческого учета принимает значение – 1,25.

Риск потери объектом потребительских свойств. Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 1,25 (т.к. оцениваемые здания и сооружения входящий в состав объекта оценки 1980-2006г.постройки).

Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования оценивается на уровне – 1,25.

Риск недозагрузки объекта. Учитывая местоположение объекта, данный вид риска оценивается как – 0.

Риски, связанные с управлением инвестициями в недвижимость, были также определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица №88

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00

Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				
Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств		*			
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования		*			
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	3,75	0,0	0,0	0,00
Сумма	0,75				

Кроме того, оценщиком учтен риск на низкую ликвидность оцениваемого объекта – расчет произведен по формуле:

- 1). поправку на ликвидность примем равной 5,32% Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f (1 + R_f)^N \setminus (1 + R_f)^{N-p} \cdot \{1 - (1 + R_f)^{-p}\}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R_f –безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом;

p – период экспозиции объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже

Таблица № 89

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	10,19
Инвестиции в недвижимость	1,75
Управление инвестициями	0,75
Низкая ликвидность	5,32
Ставка дисконтирования	18,01

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 18,01%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица № 90

	Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
Описание	Предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. Применяется, если ожидается снижение доходов.	Метод основан на предположении, что доход поступает в виде постоянных, равных платежей. Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.	Применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Оценщик счёл возможным при расчёте нормы возврата использовать формулу прямолинейного возврата капитала (Метод Ринга).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемого объекта 92 года.

Таблица № 91

Нормативный срок	Год постройки	Эффективный возраст	Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода
100	2009	8	92

Норма возврата рассчитывается по формуле:

$$N_{\text{возврата}} = 1 / \text{Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода}$$

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.92

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.

Таблица № 92

Наименование	Значения
Ставка дисконтирования	18,01%
Норма возврата капитала	1,09%

Ставка капитализации	19,1%
-----------------------------	--------------

Таким образом , ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 19,1%.

7.3.6. Расчёт стоимости методом дисконтирования денежных потоков.

1.Расчет стоимости объекта- оценки методом дисконтирования денежных потоков дан в таблице №93

Таблица № 93

Наименование статей	1-й прогнозный период	2-ой прогнозный период	3-ий прогнозный период	4-ий прогнозный период	5-ий прогнозный период	Пост- прогнозный период
Темпы роста ставки арендной платы в течении прогнозного периода, %		5%	5%	5%	5%	
Число периодов начисления процентов		1	1	1	1	
Потенциальный валовой доход руб. в.год	101 869 969	106 963 467	112 311 641	117 927 223	123 823 584	
Поправка на экономическое недоиспользование, объекта	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	
Действительный валовой доход от сдачи в аренду объекта руб.	81 495 975	85 570 774	89 849 313	94 341 778	99 058 867	
Резервный фонд на восстановление руб.	0	0	0	0	0	
Затраты на замещение, руб.	0	0	0	0	0	
Темпы роста эксплуатационных расходов в течении прогнозного периода, %		10%	10%	10%	10%	
Эксплуатационные расходы, руб.	2 888 844	3177728,433	3336614,855	3503445,597	3 853 790	
Прочие расходы, руб.	57 777	63 555	66 732	70 069	77 076	
Расходы на управление, руб.	1 629 920	2 139 269	2 246 233	2 358 544	2 476 472	
Постоянные расходы , за год	0	0	0	0	0	
Чистый операционный доход, руб.	76919435	80190222	84199733	88409719	92651530	577738072

Ставка капитализации для постпрогнозного периода	19,10%					
Стоимость будущей реверсии, руб.						485 086 542
Ставка дисконтирования	18,01%					
Текущая стоимость объекта, руб.						472 008 529

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки расположенного по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, Баранцевское с.п., пром.зона «Люторецкое», д.1а, принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД», рассчитанная в рамках доходного подхода, составит :

472 008 529

(Четыреста семьдесят два миллиона восемь тысяч пятьсот двадцать девять) рублей (без учета НДС).

7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).»

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
 C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
 $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

□

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 6.1).

Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 6.1).

Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).

Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Предложенный алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами.

Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

где: ρ_i – вес i -го подхода к оценке, доли ед.;
 k_i – показатель качества модели расчета по i -му подходу к оценке, ед.;
 n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

При попадании стоимостей, полученных по отдельным подходам к оценке, в границы диапазонов стоимостей, полученных по другим подходам к оценке, границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 30 ФСО №7), могут быть определены следующим образом:

Вариант 1 – как крайние границы диапазонов стоимости подходов (в этом случае интервал будет шире и вероятность попадания стоимости в полученный интервал выше);

Вариант 2 – на основе средней величины диапазонов подходов. Итоговый интервал стоимости получается по следующей формуле:

$$\text{int} = \sum_{i=1}^n d_{\%i} \times \rho_i, \quad (4)$$

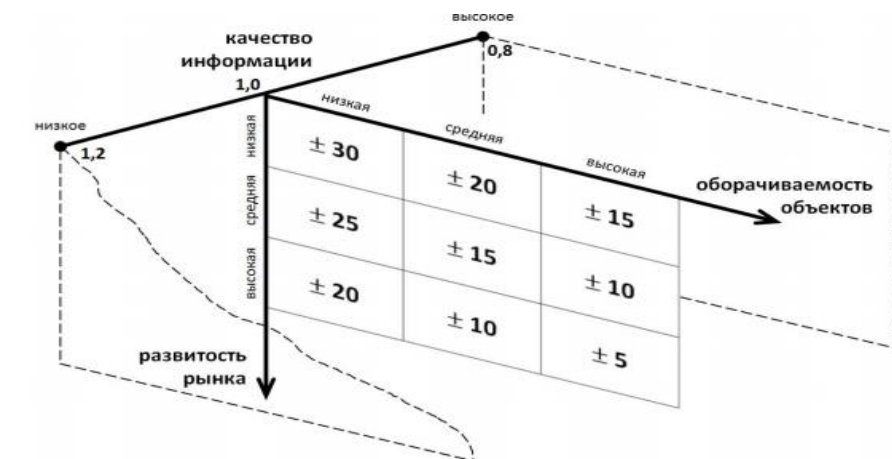
где: int – границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, %.

При оценке объекта оценки были применены два подхода к определению его рыночной стоимости (сравнительный и доходный). Отказ от затратного подхода см. п.6.1 данного отчёта. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

7.4.1. Определение диапазона стоимости зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.

Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки выполнена на основании модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости. (рис. 6.1). Были проанализированы порядка 20 тысяч отчетов о недвижимости, на которые выдавались положительные заключения в Рос. имуществе и в различных СРО оценщиков в период с 2003 по 2015 год. Данный массив был обработан и сформирован диапазон, который соответствует не кризисному состоянию рынка.

Рис.6.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.



- Первая ось это оборачиваемость объектов, здесь описано, что именно подразумевается под низкой, средней и высокой оборачиваемостью.
- Вторая ось это средняя развитость рынка, тоже в статье описано, что подразумевается под высокой, средней, низкой.
- И третья ось это качество информации.

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Данные для определения диапазона стоимости зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки даны в таблице №94.

Таблица №94

№ п /п	Параметры	Объект оценки	Примечание
1	Характеристика развитости рынка	средняя	Московская обл. , Чеховский район (см.п. 3.3.1и п.4.2 данного отчёта)
2	Характеристика оборачиваемости объектов:	средняя	Складской комплекс класса «А» (см. п.1.1.1 и п.1.2 данного отчёта)
3	Диапазон, %	± 15	См. рис.6.1 (Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %)

7.4.2. Определение показателя качества модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета),

оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей (см. табл. №95 «Анализ качества модели»).

Анализ качества модели

Таблица №95

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0	1,0

7.4.3. Итоговый анализ диапазона.

1.Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости для объекта оценки определены в таблице №96.

Таблица №96

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	472 010 290	473 450 255	472 008 529
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15	15	15
Показатель качества модели,	1,0	1,0	1,0

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
ед.			
Диапазон стоимости, ± %	15	15	15
Нижняя граница диапазона стоимости ($C_{\min}$), руб.	401 208 747	402 432 717	401 207 250
Верхняя граница диапазона стоимости ($C_{\max}$), руб.	542 811 834	544 467 793	542 809 808
Существенность отличий	Отличия не существенны : результаты затратного, доходного подхода и сравнительного подходом находится в границах диапазона стоимости.		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

7.4.4. Итоговое согласование результатов оценки

Таблица №97

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.			
Объект оценки	472 010 290	473 450 255	472 008 529
Показатель качества модели, ед.	1,0	1,0	1,0
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.	1/3	1/3	1/3
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости (вариант 1, см. табл. 60,61,62), руб.			
Объект оценки	401 207 250-544 467 793руб.		
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб.			
(в соответствии с п.1.2 данного отчета результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде конкретного числа с учетом округления по правилам математики. см. Договор №03 от 11.04.2017)			

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Наименование	Рыночная стоимость на дату оценки в руб. (без учета НДС).		Округленное значение рыночной стоимости на дату оценки в руб. (без учета НДС).
Объект - оценки	472 489 691		472 489 700

В рамках настоящего отчёта стоимость каждого здания выделялась из общей стоимости комплекса условно, исходя из доли стоимости каждого здания полученной в рамках затратного подхода в общей стоимости имущественного комплекса, полученного в рамках затратного подхода (расчёт доли по каждой единице объекта недвижимости дан в таблице №90).

Таблица №98

№п/п	Наименование	Кол. Характеристики,	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Доля	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
1	Административно-бытовой корпус	1842,6 м ²	84 464 668	0,2072	84 763 076	84 464 303	84 564 016
2	Здание заводоуправления	318,5 м ²	10 161 081	0,0249	10 196 979	10 161 037	10 173 033
3	Здание логистического комплекса	22680,5 м ²	174 932 813	0,4292	175 550 840	174 932 057	175 138 570
4	Здание завода по производству железобетонных изделий	5829,7 м ²	80 311 611	0,1970	80 595 347	80 311 264	80 406 074
5	Здание котельной	150,2 м ²	4 389 741	0,0108	4 405 250	4 389 722	4 394 904
6	Здание скважины с насосной	5,6 м ²	713 343	0,0018	715 863	713 340	714 182
7	Здание ТП	45,5 м ²	553 488	0,0014	555 443	553 486	554 139

8	КПП-1	300,3 м ²	4 830 099	0,0119	4 847 163	4 830 078	4 835 780
9	КПП-2	26 м ²	731 804	0,0018	734 389	731 801	732 665
10	КПП-3	26 м ²	731 804	0,0018	734 389	731 801	732 665
11	Сооружение (разгрузочная площадка)	15580 м ²	1 631 824	0,0040	1 637 589	1 631 817	1 633 743
12	Сооружение (площадка)	29330 м ²	24 534 859	0,0602	24 621 539	24 534 753	24 563 717
13	Сооружение (противопожарн ые емкости)	187,2м ²	1 629 105	0,0040	1 634 861	1 629 098	1 631 021
14	Сооружение (ж/дорожные пути)	1680 м/п	14 810 935	0,0363	14 863 261	14 810 871	14 828 356
15	Сооружение (очистные сооружения)	575,8 м ²	3 155 615	0,0077	3 166 764	3 155 601	3 159 327
	ИТОГО по улучшениям		407 582 790		409 022 755	407 581 029	408 062 191
16	Земельный участок	75897 м ²	64427500		64427500	64427500	64427500
ИТОГО			472 010 290		473 450 255	472 008 529	472 489 691
ОКРУГЛЕННО							472 489 700

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д.42, принадлежащего ООО «Стентон Трейд ЛТД» на дату оценки составит округленно:

472 489 700

(Четыреста семьдесят два миллиона четыреста восемьдесят девять тысяч семьсот) рублей, (без учёта НДС).

8. Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно статьи 12 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2016г.), итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

Эксперт – оценщики:

Топилина Е.В.

Кустов Ю.И.

Перечень примененной нормативной документации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2016г.).
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
8. Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
9. Информационно-аналитическая информация интернет-сайтов недвижимости:
www.rosrealt.ru www.classifieds24.ru www.avito.ru www.unibo.ru www.domofond.ru
www.cian.ru www.realty.dmir.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

