



**ОБЪЕДИНЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТИЗЕ
СПЕЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНВЕСТИЦИЙ (ООО «СПЕЦОЦЕНКА»)**

107078, г.Москва, а/я «Спецоценка», тел/факс (495) 980-12-98, www.specocenka.ru

ОТЧЕТ №48/10-А

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСА, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ЗАО «УПРАВЛЕНИЕ МЕХАНИЗАЦИИ №63» И НАХОДЯЩИХСЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ЭЛЕКТРОСТАЛЬ, ФРЯЗЕВСКОЕ ШОССЕ, Д.2



Заказчик:	ООО «Объединенные заводы»
Исполнитель:	ООО «Спецоценка»
Цель и задача оценки:	определение рыночной и стоимости объекта оценки для залога
Дата проведения оценки:	04 марта 2010 года
Дата составления отчета:	16 марта 2010 года

Москва 2010

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
5.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РФ .	15
5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ	15
5.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РОО	17
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
7.1. ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	30
7.2. РЫНОК ЗЕМЛИ	34
7.3. РЫНОК СКЛАДСКОЙ, ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 2009 ГОД.....	38
7.4. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ- АНАЛОГОВ	51
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
8.3. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСА.....	59
9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	59
9.1.1. Расчет стоимости земельного участка, как незастроенного	59
9.1.2. Расчет стоимости улучшений	65

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	71
9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	79
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ.....	82
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	101



ОБЪЕДИНЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТИЗЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНВЕСТИЦИЙ (ООО «СПЕЦОЦЕНКА»)

107078, г.Москва, а/я «Спецоценка», тел/факс (495) 980-12-98, www.specocenka.ru

Исх. №10.03.16-1 от 16 марта 2010г.

Генеральному директору
ООО «Объединенные заводы»
господину В.И. Пивцайкину

Уважаемый Валерий Иванович!

В соответствии с Договором № 48/10-А от 03 марта 2010 года на оказание услуг по оценке, специалистом ООО «Спецоценка» была определена рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2 (объект оценки).

Целью и задачей проведения оценки является: определение рыночной и стоимости объекта оценки для залога.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, установлена рекомендуемая итоговая суммарная величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, на дату оценки 04 марта 2010 года, с учетом всех ограничений и допущений, с НДС, округленно, в размере:

325 795 993 рубля

(Триста двадцать пять миллионов семьсот девяносто пять тысяч девятьсот девяносто три рубля),

в том числе, по каждому наименованию объектов:

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Литер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб	
					без НДС	с учетом НДС
1		Земельный участок		75 890,0	87 205 199	87 205 199
2		Здания без учета земли, в том числе		15 814,7	202 195 587	238 590 794
2.1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	Б	3 578,2	52 783 158	62 284 126
2.2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	В	2 589,9	32 021 715	37 785 624
2.3	5015	Производственный корпус с антресолю	Д	7 902,7	95 484 844	112 672 116
2.4	5009	Материальный склад	Е	607,4	7 855 298	9 269 252
2.5	5013	Наружная мойка машин	Ж	197,2	2 319 183	2 736 636
2.6	5018	Очистные сооружения для мойки	З	105,7	1 273 832	1 503 122
2.7	5011	Трансформаторная подстанция	И	127,1	1 601 389	1 889 639
2.8	5022	Канализационная насосная станция	К	25,1	244 657	288 695
2.9	5014	Окрасочный корпус	Л	433,0	5 416 820	6 391 848
2.10	100008	Диспетчерская с навесом	Н, 1Н	200,9	2 127 098	2 509 976
2.11	3060	Автозаправочная станция, в том числе	М, V.V1.1V	47,5	1 067 593	1 259 760
2.11.1		Здание автозаправочной станции	М	47,5	562 104	663 283
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м³			454 940	536 829
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.			50 549	59 648
Итого					289 400 786	325 795 993

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования и анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Вся информация: источники данных, методики, расчеты, выводы и анализ, используемая при оценке, представлена в соответствующих разделах отчета и приложении 1,2 к настоящему отчету.

Юридическая проверка прав на объект оценки, а также предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем отчете и в приложении 2 к настоящему отчету, не проводилась.

Отчет об оценке составлен и выполнен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. от 24.07.2007 №220-ФЗ);
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в РФ:
 - Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №256 от 20 июля 2007 года, Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года №10040;
 - Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №255 от 20 июля 2007 года, Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года №10045;
 - Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254 от 20 июля 2007 года, Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года №10009;
- Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2005).

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы прошу обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «Спецоценка»

О.Н.Аптекарев

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица 1

Общие данные, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование основных данных	Характеристика
1	Объект(ы) оценки	объекты недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащие ЗАО «Управление механизации №63» и находящиеся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2 (далее также оцениваемое имущество), согласно представленного перечня (см. таблица 2, с.7)
2	Перечень объектов оценки в составе оцениваемого имущества	см. таблица 2, с.7 [1]
3	Место нахождения объекта(ов) оценки	Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2 [2]
4	Общая площадь объектов недвижимого имущества	15 814,7 кв.м [1], (см. таблица 2, с.7)
5	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки	75 890,0 кв.м [1; 2.1; 2.2]
6	Имущественные права на объект оценки	ЗАО «Управление механизации №63» - собственник улучшений и земельного участка [2.1-2.13].
7	Оцениваемые права	право собственности на улучшения и земельный участок [1]
8	Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость [1]
9	Цели и задачи оценки	определение рыночной и стоимости объекта оценки для залога [1]
10	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результаты оценки могут быть использованы при залоге объекта оценки; отчет об оценке не может применяться для иных целей [1]
11	Кадастровый номер земельного участка	50:46:003 03 03:26 [2.1-2.2]
12	Кадастровая стоимость земельного участка	79 376 386,6 руб. [2.2]
13	Категория земель и разрешенное использование земельного участка (назначение)	земли населённых пунктов под производственную базу ЗАО «УМ-63» [2.1-2.2]
14	Использование оцениваемого объектов недвижимого имущества в составе комплекса на дату оценки	по функциональному назначению [1]
15	Обременения и ограничения прав на оцениваемое имущество	нет
16	Ограничения и допущения используемые в отчете	см. РАЗДЕЛ 4, с.13
17	Правоподтверждающие документы на оцениваемое имущество	Свидетельства о государственной регистрации права собственности – 12 (двенадцать) шт. [2.1-2.13]
18	Дата проведения оценки	04 марта 2010 года
19	Дата составления отчета	16 марта 2010 года
20	Дата определения стоимости объекта оценки (график проведения оценки)	с 03 марта 2010 года по 16 марта 2010 г.
21	Курс доллара США ЦБ РФ на дату оценки 04 марта 2010 года	29 рублей 81,40 копеек (29,8140 руб.) [16]
22	Порядковый номер отчёта	48/10-А
23	Основание для проведения оценки	Договор №48/10-А от 03 марта 2010 года [1]
24	Используемые стандарты оценки	Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в РФ [3,4,5,6], Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2005) [7]

Таблица 2

Сводные данные по объектам оцениваемого недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта в составе комплекса	Литер	Балансовая стоимость по состоянию на 01.02.2010г., руб		Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Площадь застройки, кв.м
				первоначальная	остаточная			
1		Земельный участок		1 984 409,7	1 984 409,7	75 890,0		
2		Здания без учета земли, в том числе:		44 010 146,9	30 110 079,33	15 814,7	118 990	11 563
2.1	00005008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	Б	4 426 485,65	3 323 764,07	3 578,2	13 213,0	1 207,7
2.2	00005010	Физкультурно-оздоровительный корпус	В	3 263 230,00	2 455 422,45	2 589,9	15 490,0	1 557,1
2.3	00005015	Производственный корпус с антресолью	Д	32 807 500,00	22 125 587,45	7 902,7	79 427,0	6 564,2
2.4	00005009	Материальный склад	Е	649 870,00	442 758,70	607,4	3 742,0	800,1
2.5	00005013	Наружная мойка машин	Ж	546 923,00	371 105,64	197,2	1 231,0	175,9
2.6	00005018	Очистные сооружения для мойки	З	1 109 839,00	646 574,95	105,7	683,0	121,9
2.7	00005011	Трансформаторная подстанция	И	379 618,00	259 260,42	127,1	614,0	146,2
2.8	00005022	Канализационная насосная станция	К	557 410,00	324 750,30	25,1	118,0	34,8
2.9	00005014	Окрасочный корпус	Л	102 878,00	70 044,56	433,0	3 219,0	357,7
2.10	00100008	Диспетчерская с навесом	Н, 1Н	57 412,25	50 076,17	200,9	915,0	473,0
2.11	0003060	Автозаправочная станция, в том числе:	М, V.VI.IV	108 981,00	40 734,62	47,5	338	124,4
2.11.1		Здание автозаправочной станции	М	108 981,00	40 734,62	47,5	213,00	124,40
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3					125,00	
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.						
		Итого		45 994 556,6	32 094 489,03			

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса, находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, при применении подходов к оценке составили:

Подход	Результаты оценки имущества по подходам без учета НДС, руб	
	Земельный участок	Здания без земли
Затратный подход	505 158 405	
	87 205 199	417 953 206
Сравнительный подход	289 400 786	
	87 205 199	202 195 587
Доходный подход	Обоснованно не применялся	
Итоговая рыночная стоимость	289 400 786	

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, установлена рекомендуемая итоговая суммарная величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, на дату оценки 04 марта 2010 года, с учетом всех ограничений и допущений, с НДС в размере:

325 795 993 рубля

(Триста двадцать пять миллионов семьсот девяносто пять тысяч девятьсот девяносто три рубля),

в том числе, по каждому наименованию объектов:

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Литер	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Рыночная стоимость, руб		Удельная рыночная стоимость, руб/кв.м	
						без НДС	с учетом НДС	без НДС	с учетом НДС
1		Земельный участок		75 890,0		87 205 199	87 205 199	1 149,1	1 149,1
2		Здания без учета земли, в том числе		15 814,7	118 990,0	202 195 587	238 590 794	12 785,3	15 086,6
2.1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	Б	3 578,2	13 213,0	52 783 158	62 284 126	14 751,3	17 406,6
2.2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	В	2 589,9	15 490,0	32 021 715	37 785 624	12 364,1	14 589,6
2.3	5015	Производственный корпус с антресолю	Д	7 902,7	79 427,0	95 484 844	112 672 116	12 082,6	14 257,4
2.4	5009	Материальный склад	Е	607,4	3 742,0	7 855 298	9 269 252	12 932,7	15 260,5
2.5	5013	Наружная мойка машин	Ж	197,2	1 231,0	2 319 183	2 736 636	11 760,6	13 877,5
2.6	5018	Очистные сооружения для мойки	З	105,7	683,0	1 273 832	1 503 122	12 051,4	14 220,6
2.7	5011	Трансформаторная подстанция	И	127,1	614,0	1 601 389	1 889 639	12 599,4	14 867,3
2.8	5022	Канализационная насосная станция	К	25,1	118,0	244 657	288 695	9 747,3	11 501,8
2.9	5014	Окрасочный корпус	Л	433,0	3 219,0	5 416 820	6 391 848	12 510,0	14 761,8
2.10	100008	Диспетчерская с навесом	Н, 1Н	200,9	915,0	2 127 098	2 509 976	10 587,8	12 493,7
2.11	3060	Автозаправочная станция, в том числе	М. V.V1.1V	47,5	338,0	1 067 593	1 259 760	22 475,6	26 521,3
2.11.1		Здание автозаправочной станции	М	47,5	213,0	562 104	663 283	11 833,8	13 963,9
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3			125,0	454 940	536 829		
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.				50 549	59 648		
Итого						289 400 786	325 795 993		

Оценщик

Л.И.Чернова

Директор ООО «Спецоценка»

О.Н.Аптекарев

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором [1] и стандартами оценки [4,6] задание на оценку включает:

- 1. Объект оценки:** Объекты недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащие ЗАО «Управление механизации №63» и находящиеся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2
(согласно представленного перечня).
- 1.1 Местоположение объекта оценки:** Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2.
- 1.2 Общая площадь объектов недвижимого имущества:** 15 814,7 кв.м

Перечень объектов недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2

№пп	№инв	Наименование объекта в составе комплекса	Литер	Балансовая стоимость на 01.02.2010г., руб		Общая площадь, кв.м	Строительный объём, куб.м	Площадь застройки, кв.м
				первоначальная	остаточная			
1		Земельный участок		1 984 409,7	1 984 409,7	75 890,0		
2		Здания без учета земли, в том числе:		44 010 146,9	30 110 079,33	15 814,7	118 990	11 563
2.1	00005008	Административно - бытовой корпус с переходной галереей	Б	4 426 485,65	3 323 764,07	3 578,2	13 213,0	1 207,7
2.2	00005010	Физкультурно-оздоровительный корпус	В	3 263 230,00	2 455 422,45	2 589,9	15 490,0	1 557,1
2.3	00005015	Производственный корпус с антресолями	Д	32 807 500,00	22 125 587,45	7 902,7	79 427,0	6 564,2
2.4	00005009	Материальный склад	Е	649 870,00	442 758,70	607,4	3 742,0	800,1
2.5	00005013	Наружная мойка машин	Ж	546 923,00	371 105,64	197,2	1 231,0	175,9
2.6	00005018	Очистные сооружения для мойки	З	1 109 839,00	646 574,95	105,7	683,0	121,9
2.7	00005011	Трансформаторная подстанция	И	379 618,00	259 260,42	127,1	614,0	146,2
2.8	00005022	Канализационная насосная станция	К	557 410,00	324 750,30	25,1	118,0	34,8
2.9	00005014	Окрасочный корпус	Л	102 878,00	70 044,56	433,0	3 219,0	357,7
2.10	00100008	Диспетчерская с навесом	Н, ИН	57 412,25	50 076,17	200,9	915,0	473,0
2.11	0003060	Автозаправочная станция, в том числе:	М, V, VI, IV	108 981,00	40 734,62	47,5	338	124,4
2.11.1		Здание автозаправочной станции	М	108 981,00	40 734,62	47,5	338	124,4
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м ³						
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.						
		Итого		45 994 556,6	32 094 489,03	15 814,7	118 990	11 563

- 1.3 Общая площадь земельного участка:** 75 890,0 кв.м.
- 1.4 Кадастровый номер земельного участка:** 50:46:003 03 03:26.
- 2. Имущественные права на объект оценки (права, подлежащие оценке):** ЗАО «Управление механизации №63» - собственник улучшений и земельного участка;
Оценке подлежат:
- право собственности на улучшения и земельный участок.

3. Вид стоимости: рыночная стоимость.
4. Использование оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса на дату оценки: по функциональному назначению.
5. Цель оценки: определение рыночной и стоимости объекта оценки для залога.
6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: результаты оценки могут быть использованы при залоге объекта оценки, Отчет об оценке не может применяться для иных целей.
7. Дата оценки: 04 марта 2010 года.
8. Срок проведения оценки: 5 (пять) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всех необходимых документов и информации.
9. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы, описывающие обременения и обязательства:
1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» на земельный участок общей площадью 75 890,0серия 50-НГ №863656 от 20.07.09г;
 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161409 от 22.03.2001г. на здание Административно -бытовой корпус с переходной галереей по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер Б, объект №1;
 3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161531 от 22.03.2001г. на здание Физкультурно-оздоровительный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер В, объект №3;
 4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161408 от 22.03.2001г. на здание Производственный корпус с антресолью по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер Д, объект №4;
 5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161407 от 22.03.2001г. на здание Материальный склад по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер Е, объект №4;
 6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161412 от 22.03.2001г. на здание Наружная мойка машин по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер Ж, объект №5;
 7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161413 от 22.03.2001г. на здание Очистные сооружения для мойки по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер I-II-III-3, объект №6;
 8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161410 от 22.03.2001г. на здание Трансформаторная подстанция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2, литер И, объект №7;
 9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности

ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161411 от 22.03.2001г. на здание Канализационная насосная станция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер К, объект №8;

10. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161405 от 22.03.2001г. на здание Окраочный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Л, объект №9;

11. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №0926961 от 22.03.2001г. на здание Диспетчерская с навесом по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Н, 1Н;

12. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161414 от 22.03.2001г. на здание Автозаправочная станция, в том числе: по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер М, V, VI, IV объект №10.

10. Ограничения и обременения в использовании объекта оценки:

Ограничений и обременений в использовании объект оценки не имеет.

11. Формат представления результата:

Отчет об оценке, составленный в соответствии с действующим законодательством РФ об оценочной деятельности и стандартами оценки.

12. Особые условия, допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- предоставленная исходная информация является полной и правдивой, и ее проверка Оценщиком не проводится, а также ответственность за точность предоставленных данных по объекту оценки Оценщик не несет;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки;
- подразумевается, что у объекта оценки не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

Представитель Заказчика ООО «Объединенные заводы»

МП

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Сведение о Заказчике - юридическом лице

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенные заводы»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	108774800900
Дата присвоения ОГРН	02.07.2008г.
Место нахождения юр. лица	109382, Россия, Москва, ул. Судакова, д.15, стр.1
ИНН	7723667832
КПП	77230

Таблица 4

Сведения об Оценщике

ФИО	Чернова Людмила Ивановна
Информация о членстве в СРОО	член саморегулируемой организации - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (рег.№ 005403 от 12 февраля 2009 г.)
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438667 от 30.04.2002 г., рег. номер 1067-2Д Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова – Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности
Квалификация	Квалифицированный оценщик, соответствующий требованиям ССО РОО-2005 Сертифицированный оценщик TEGoVA и RSA с присвоением квалификационного звания «Признанный европейский оценщик», регистрационный номер сертификата: REV-RUS/RSA/2014/17 от 01/06/2009г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика №Г10-291910/1/S0-451 от 03 февраля 2010г., выдан ОАО СК «РОСНО». Срок действия: с 12 февраля 2010г. по 11 февраля 2011г.
Местонахождение	Москва, Рязанский проспект, д.31, кв.31
Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенное предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций»
ОГРН	1027739782707
дата присвоения ОГРН	16 декабря 2002 г.
Местонахождение организации	107078, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.31, корп.1, офис 10
Контактная информация	(495)9801298, info@specocenka.ru

Таблица 5

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Чернова Людмила Ивановна
Место работы, наименовании организации, должность	ООО «Спецоценка», оценщик
Квалификация по диплому	«Объединенное предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций» (ООО «Спецоценка»), оценщик
Степень участия	Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

Копии документов оценщика прилагаются (приложение 3).

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

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. ООО «Спецоценка» не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Оценщик не проводил инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов.

6. Оценщик исходил из того, что информация, полученная им от заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. *Поэтому Оценщиком там, где это, возможно, в настоящем Отчете сделаны ссылки на источник информации.*

7. Объекты недвижимого имущества в составе комплекса оцениваются свободными от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально.

8. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

10. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в настоящей оценке) не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам третьим лицам без предварительного письменного согласия оценщика.

11. Полученные результаты, как и весь отчет, применяются в целях залога и не могут применяться для иных целей.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

13. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое будет принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной продажной цены имущества для указанных выше целей.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки является рекомендуемой величиной и может быть использовано в целях залога.

14. Наличие потенциально опасных материалов и опасных излучений в месте расположения объектов недвижимого имущества в составе комплекса может повлиять на его стоимость. Рыночная стоимость имущества, была определена исходя из того, что подобных материалов и опасных излучений в местах расположения имущества, которые могли бы снизить эту стоимость, не было. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РФ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. от 24.07.2007 №220-ФЗ) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Действующие стандарты оценочной деятельности [3,4,5,6] являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Отчет по определению рыночной стоимости имущества выполнен в соответствии с требованиями:

- к содержанию отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3];

- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года «Об утверждении стандартов оценки» [3,4,5,6];

Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №256 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года №10040.

Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №255 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года №10045.

Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №254 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года №10009.

5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ

(ФСО-1 разд. II, ФСО-2 пп. 6-10)

1. К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

6. *Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

9. *Срок экспозиции объекта оценки* рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

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

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

12. При определении *инвестиционной стоимости объекта оценки* определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

14. При определении *кадастровой стоимости объекта оценки* определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

5.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РОО

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005) [7] подготовлен при участии Национального совета по оценочной деятельности в Российской Федерации и Научного Совета «Стратегия управления национальным имуществом» при Отделении общественных наук Российской академии наук.

Свод стандартов оценки ССО РОО-2005 предназначен для применения в Российской Федерации, а также в партнерском сообществе с организациями оценщиков стран СНГ, - в полном соответствии с принятыми:

- Международными стандартами оценки (МСО 2003-05) – «Белая книга»;
- Европейскими стандартами оценки (ЕСО 2003) - «Синяя книга»;
- а также с официально включенными в МСО формулировками из новейших Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО 2004).

Международные и европейские стандарты оценки приняты соответствующими неправительственными организациями: Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) и Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО).

Свод стандартов оценки включает в себя *аутентичный перевод ВСЕХ документов*, официально принятых МКСО (с официально включенными формулировками из МСФО) и ЕГАО (приведшей в соответствие с МСО свои стандарты, которые дополняют и уточняют основные принципы и понятия МСО).

Главный результат, который к настоящему времени достигнут в мире (при особой позиции США), заключается в том, что после изменений в МСО (оценщики их называют «Белой книгой») и в ЕСО (оценщики их называют «Синей книгой») *слышится единое понимание основополагающих принципов оценки стоимости имущества*.

В настоящем отчете использовались следующие стандарты из ССО РОО-2005:

- ССО РОО 1-03-2005. Общие понятия и принципы оценки (ОП-ПО);
- ССО РОО 1-04-2005 Кодекс поведения;
- ССО РОО 2-01-2005. Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки;
- ССО РОО 2-02-2005. Стандарт 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости;
- ССО РОО 2-03-2005. Стандарт 3. Составление отчета об оценке;
- ССО РОО 2-05-2005. Методология применения оценки 2 (МПО 2). Оценка для целей кредитования;
- ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство 1. МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственник

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе комплекса, находящиеся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, согласно представленного перечня (см. таблица 2, с.7). Все оцениваемые объект(ы) – земельный участок и здания, сооружения, расположенные на нем, принадлежат на праве собственности ЗАО «Управление механизации №63» (см. таблица 6).

Место нахождения собственника - см. таблица 6.

Таблица 6

Основные сведения о собственнике оцениваемого имущества

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Управление механизации №63»
Сокращенное наименование эмитента	ЗАО «Управление механизации №63»
Юридический адрес	Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2
Место нахождения	Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2
ОГРН	1025007109192
Дата присвоения ОГРН	09 сентября 2002г.
ИНН/КПП	5053013700/505301001

Место расположения оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2 (см. таблица 2, с.7).

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 01.02.2010г.:

- суммарная первоначальная: 45 994 556,6 руб.;
- суммарная остаточная: 32 094 489,03 руб.;
- по объектам см. таблица 2, с.7.

Оцениваемое имущество расположено на земельном участке общей площадью 75 890,0 кв.м, находящимся в собственности ЗАО «Управление механизации №63», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 75 890,0 кв.м серия 50-НГ №863656 от 20.07.09г. [2.1]

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых исполнителем и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен ниже (таблица 7) и в одноименном разделе (с.83).

Таблица 7

Опись документов, переданных ООО «Спецоценка» Заказчиком оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 75 890,0серия 50-НГ №863656 от 20.07.09г.
2. Кадастровая выписка о земельном участке от 24 марта 2009г. №46.1/09-0693
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161409 от 22.03.2001г. на здание Административно -бытовой корпус с переходной галереей по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Б, объект №1.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161531 от 22.03.2001г. на здание Физкультурно-оздоровительный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер В, объект №3.

5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161408 от 22.03.2001г. на здание Производственный корпус с антресолью по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Д, объект №4.
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161407 от 22.03.2001г. на здание Материальный склад по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Е, объект №4.
7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161412 от 22.03.2001г. на здание Наружная мойка машин по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Ж, объект №5.
8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161413 от 22.03.2001г. на здание Очистные сооружения для мойки по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер I-II-III-3, объект №6.
9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161410 от 22.03.2001г. на здание Трансформаторная подстанция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер И, объект №7.
10. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161411 от 22.03.2001г. на здание Канализационная насосная станция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер К, объект №8.
11. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161405 от 22.03.2001г. на здание Окраочный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Л, объект №9.
12. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №0926961 от 22.03.2001г. на здание Диспетчерская с навесом по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Н, 1Н.
13. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161414 от 22.03.2001г. на здание Автозаправочная станция, в том числе: по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер М, V, VI, IV объект №10.
14. Технический паспорт «Административно - бытовой корпус с переходной галереей» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
15. Технический паспорт «Физкультурно-оздоровительный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
16. Технический паспорт «Производственный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
17. Технический паспорт «Материальный склад» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
18. Технический паспорт «Наружная мойка машин» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
19. Технический паспорт «Очистные сооружения для мойки» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
20. Технический паспорт «Трансформаторная подстанция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
21. Технический паспорт «Канализационная насосная станция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
22. Технический паспорт «Окраочный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
23. Технический паспорт «Диспетчерская с навесом» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
24. Технический паспорт «Автозаправочная станция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
25. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица ЗАО «Управление механизации №63» №951 от 10 января 1995г., выданное Московской областной регистрационной палатой.
26. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица ЗАО «Управление механизации №63» с присвоением ИНН 5053013700, выданное ИМНС России по г. Электросталь. Дата выдачи Свидетельства 17 сентября 2003г. Серии 50 №006649949.
27. Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ ЗАО «Управление механизации №63» за основным регистрационным номером 1025007109192, выданным инспекцией МНС России по г.Электростали Московской области от 09 сентября 2002гю серии 50 №003027511.

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Подробный перечень данных и характеристики оцениваемого имущества по каждому объекту представлен в таблицах далее (таблица 8; таблица 11, с.22). Сводные данные бухгалтерского учета оцениваемого имущества были представлены ранее (таблица 2, с. 7).

Земельный участок

Таблица 8

Данные по земельному участку [2.1 - 2.2]

№ п/п	Характеристика	Значение
1	Месторасположение (адрес)	Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2
2	Общая площадь земельного участка	75 890,0 кв.м [2.23-2.25]
3	Кадастровый номер земельного участка	50:46:003 03 03:26
4	Кадастровая стоимость, руб.	79 376 386,6
5	Правообладатель(и)	Собственник - ЗАО «Управление механизации №63»
6	Категория земель	земли населённых пунктов
7	Разрешенное использование земельного участка (назначение)	под производственную базу ЗАО «УМ-63»
8	Фактическое использование	по назначению
9	Район расположения, основные близлежащие транспортные магистрали, соседние постройки (промышленные, жилые, административные и др.)	Земельный участок расположен в промышленной зоне г. Электросталь в восточной части Московской области. Квартал расположения земельного участка, характеризуется наличием производственных и коммунальных объектов. Полностью отсутствует жилая и торговая застройка.
10	Сервитуты	не выявлено
11	Форма земельного участка	неправильная многоугольная, вытянутая с юга на север
12	Коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация - на участке
13	Топография земельного участка	рельеф ровный
14	Парковка	на участке
15	Подъезд к участку	асфальтовая дорога
16	Все улучшения, имеющиеся на земельном участке	см. таблица 11, с. 22

Ситуационный план земельного участка представлен на рисунке далее (рисунок 1).

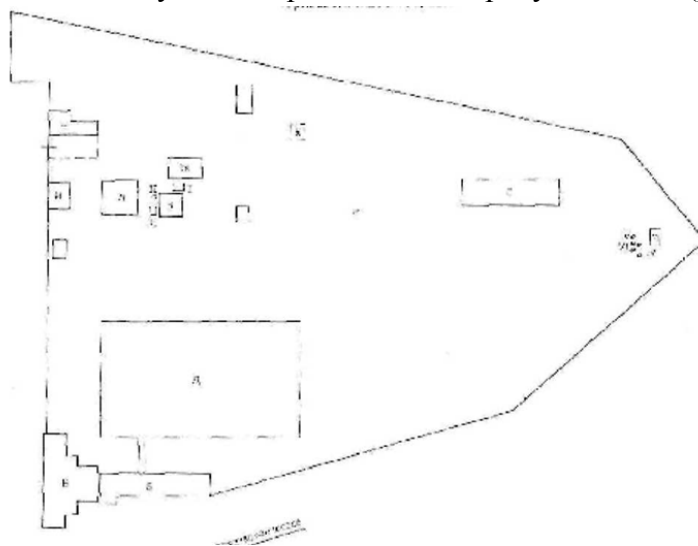


Рисунок 1. Ситуационный план земельного участка

Структура распределения площади застройки земельного участка под оцениваемыми объектами (11 шт.), составлена на основании данных БТИ о площади застройки под зданиями и строениями [2.14-2.24] и предоставлена в таблице (таблица 9).

Таблица 9

Структура распределения площади земельного участка под оцениваемыми объектами

№ п/п	Литер	Полное наименование	Площадь застройки, кв.м
1	Б	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	1 207,7
2	В	Физкультурно-оздоровительный корпус	1 557,1
3	Д	Производственный корпус с антресолю	6 564,2
4	Е	Материальный склад	800,1
5	Ж	Наружная мойка машин	175,9
6	З	Очистные сооружения для мойки	121,9
7	И	Трансформаторная подстанция	146,2
8	К	Канализационная насосная станция	34,8
9	Л	Окрасочный корпус	357,7
10	Н, 1Н	Диспетчерская с навесом	473,0
11	М, V.VI.IV	Автозаправочная станция, в том числе:	124,0
2.11.1	М	Здание автозаправочной станции	124,0
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м ³	
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.	
		Итого	11 562,6

Экспликация земельного участка, представлена ниже.

Таблица 10

Экспликация земельного участка

№ п/п	Месторасположения земельного участка	Общая площадь земельного участка, кв.м		
		всего	под застройкой оцениваемых зданий и строений	незастроенная
1	Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2	75 890,0	11 562,6	64 327,4
	Итого	75 890,0	11 562,6	64 327,4

Улучшения на земельном участке

На земельном участке общей площадью 75 890,0 кв.м, расположены оцениваемые здания: 4-х этажный административный корпус, 3-х этажное здание спортивно-оздоровительного назначения (ФОК), одноэтажные здания производственного и складского назначения, объекты инженерного обеспечения: трансформаторная станция, канализационная станция, очистные сооружения, автозаправочная станция. (см. таблица 11). Здание Физкультурно-оздоровительного корпуса на дату оценки используется под административные цели. Спортивные залы и помещения не используются. Кроме оцениваемых зданий, на территории ЗАО «Управление механизации №63» находится здание ГО. Территория имущественного комплекса огорожена забором и имеет асфальтовое покрытие.

Инженерное обеспечение объектов недвижимого имущества осуществляется от городских внешних сетей.

Объемно-планировочные и строительные характеристики улучшений. Характеристики зданий по конструктивным элементам приведены в таблице (таблица 11).

Таблица 11

Данные бухгалтерского учета и основные характеристики оцениваемых зданий, строений

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта	Серия / номер/ рег. номер / дата Свидетельства о гос. регистрации права собственности	Дата постановки на баланс или дата последн. переоценки	Балансовая стоимость на 01.02.2010 г., руб.		Текущее использование	Литер	Год постройки	Строительный объём, куб. м	Общая площадь с летними, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Количество этажей, шт.	Характеристики строительных конструкций									
					полная восстановит.	остаточная								Класс конструктивных систем	Наличие подзем. части	Фундамент	Каркас, стены, перегород.	Перекрытия, покрытия	Кровли	Полы	Проемы / отделка	Инженерное обеспечение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
1	5008	Административно - бытовой корпус с переходной галереей	серия 50 АГ №161409 от 22.03.2001г.	1986	4 426 485,65	3 323 764,07	административно-бытовое	Б	1986	13 213,00	3 578,20	1 207,70	4	КС-4	нет	ленточный ж/б	ж/б плиты	ж/б блоки	мягкая	плитка, линолеум	деревян., створчат.	эл-во, отопл., канал., водосн.	
2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	серия 50 АГ №161531 от 22.03.2001г.	1992	3 263 230,00	2 455 422,45	административное	В	1992	15 490,00	2 589,90	1 557,10	3	КС-1	есть	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	метлах.плитка, линолеум	деревян., метал.витражи	эл-во, отопл., канал., водосн.	
3	5015	Производственный корпус с антресолю	серия 50 АГ №161408 от 22.03.2001г.	1991	32 807 500,00	22 125 587,45	производственное, складское	Д	1991	79 427,00	7 902,70	6 564,20	1	КС-4	нет	ленточный ж/б	ж/б плиты	ж/б плиты	мягкая	цементн. плитка	окна-метал., ворота-стальн.лист	эл-во, отопл.	
4	5009	Материальный склад	серия 50 АГ №161407 от 22.03.2001г.	1987	649 870,00	442 758,70	складское	Е	1987	3 742,00	607,40	800,10	1	КС-4	нет	ленточный ж/б	ж/б плиты	ж/б плиты	мягкая	цементн. плитка	деревян., ворота-стальн.лист	эл-во, отопл.	
5	5013	Наружная мойка машин	серия 50 АГ №161412 от 22.03.2001г.	1986	546 923,00	371 105,64	наружная мойка машин	Ж	1986	1 231,00	197,20	175,90	1	КС-1	нет	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	бетон	деревян., ворота-щитовые	эл-во, отопл., водоснаб.	
6	5018	Очистные сооружения для мойки	серия 50 АГ №161412 от 22.03.2001г.	1986	1 109 839,00	646 574,95	очистные сооружения для мойки	З	1986	683,00	105,70	121,90	1	КС-1	есть	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	бетон	деревян.	эл-во, отопл., водоснаб.	
7	5011	Трансформаторная подстанция	серия 50 АГ №161410 от 22.03.2001г.	1986	379 618,00	259 260,42	трансформаторная подстанция	И	1986	614,00	127,10	146,20	1	КС-1	нет	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	бетон	стальн.лист	эл-во	
8	5022	Канализационная насосная станция	серия 50 АГ №161411 от	1986	557 410,00	324 750,30	канализационная насосная станция	К	1986	118,00	25,10	34,80	1	КС-1	есть	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	бетон	деревян.	эл-во	
9	5014	Окрасочный корпус	серия 50 АГ №161411 от 22.03.2001г.	1991	102 878,00	70 044,56	производственное	Л	1991	3 219,00	433,00	357,70	1	КС-4	нет	ленточный ж/б	кирпичн., ж/б плиты	ж/б плиты	мягкая	бетон	метал., витражн.	эл-во, отопл., канал., водосн.	
10	100008	Диспетчерская с навесом	серия НА №926961 от 14.04.2006г.	1992	57 412,25	50 076,17	административное, бытовое	Н, 1Н	1992	915,00	200,90	473,00	1	КС-1	нет	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	линолеум	деревян.	эл-во, отопл., канал., водосн.	
11	3060	Автозаправочная станция, в том числе:			108 981,00	40 734,62	автозаправочн.станции	М. V.V1.1V															
11.1	3060	Здание автозаправочной станции	серия 50 АГ №161414 от 22.03.2001г.	1991			автозаправочн.станции	М	1991	213,00	47,50	124,40	1	КС-1	нет	ленточный ж/б	кирпичн.	ж/б плиты	мягкая	плитка, линолеум	деревян.	эл-во, отопл.	
11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3		1991					1991	125,00				КС-9									
11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.		1991					1991					КС-9									
		Итого			44 010 146,9	30 110 079,3				118 990,	15 814,7	11 563											

6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подробные характеристики объектов недвижимого имущества в составе комплекса, подлежащих оценке, представлены в таблицах ранее (таблица 8, таблица 11).

В целом, состояние эксплуатируемых по назначению объектов имущества удовлетворительное.

Описание и характеристика местоположения объекта оценки.

Объектом оценки являются недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе д. 2. Объект оценки расположен в Южной промышленно - коммунальной зоне г. Электростали, с прямым выездом на Малое московское кольцо (А-107), в 8 км от пересечения с федеральной трассой «Волга» (М7). Ближайшие населенные пункты - Ногинск, Павловский Посад.

В районе расположения оцениваемого объекта преобладает промышленная застройка.



Рисунок 2. Схема местонахождения объекта оценки

Собственником оцениваемого объекта является закрытое акционерное общество «Управление механизации № 63». Основной сферой деятельности Компании является строительство автодорог и предоставление в аренду различной строительной техники сторонним организациям и частным лицам.

ЗАО «УМ-63» имеет лицензию на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство, ремонт и реконструкция автомобильных дорог любой сложности (в т.ч. федерального уровня);
- подготовка строительной площадки;
- земляные работы;
- свайные работы и устройство ростверков (специализированные работы в грунтах);
- работы по устройству инженерных сетей;

- осуществление функций Генерального Подрядчика;
- выделение грузоподъемных механизмов: автокраны, пневмо/гусеничные краны, башенные краны;
- оказание услуг строительными машинами.

Общая площадь земельного участка, на котором расположены оцениваемые здания, равна 75 890,0 кв.м.

Доехать до Электростали из Москвы можно несколькими способами: Общественным транспортом:

Автобусом с автостанции "Измайловский парк" (ст. м. Партизанская) города Москвы №399 без пересадок, №№ 322, 382, 394 до автовокзала г. Ногинск, далее автобусом № 20, маршрутными такси №№ 65, 69;

Электропоездом с Курского вокзала:

До станции Фрязево (электропоезда до станций Фрязево, Павловский Посад, Электрогорск, Орехово-Зуево, Крутое, Петушки, Владимир (если имеет остановку ст. Фрязево), далее автобусом №38, маршрутными такси №№ 40, 60,63.

До станции Электросталь (электропоезда до станций Электросталь, Ногинск, Захарово),

Электропоездом с Ярославского вокзала:

До станции Фрязево (электропоезда до станции Фрязево), далее автобусом №38, маршрутными такси №№ 40, 60,63.

Основные характеристики оцениваемых зданий представлены в таблице (таблица 11). Фотографии оцениваемых зданий представлены ниже на рисунке (рисунок 3).



ФОК и Административно-бытовой корпус



Производственный корпус с антресолью



Производственный корпус с антресолью





Окрасочный корпус



Материальный склад



Наружная мойка машин



Очистные сооружения для мойки



Канализационная насосная станция



Диспетчерская с навесом



Трансформаторная подстанция



Автозаправочная станция

Рисунок 3. Фотографии объектов имущества на земельном участке площадью 75 890,0 кв.м по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2

Окружающая среда

В прилегающих кварталах расположения оцениваемого объекта преобладает производственно-складская застройка и незастроенные участки. С оцениваемого объекта имеется непосредственный выезд на Московское малое кольцо (А-107), одно из основных транспортных

артерий Московской области. На фотографиях ниже представлена окружающая среда оцениваемых объектов.



Территория ТЭЦ



Московское малое кольцо

Транспортная ситуация на федеральной автотрассе «Волга» и Московском малом кольце очень сложная. Это в первую очередь связано радиально-кольцевой структурой автомобильных дорог Московского региона, соответственно все транзитные потоки проходить через Москву. Однако на сегодняшний день МКАД и Московское малое кольцо (А-107) практически исчерпали свои пропускные способности. Экономические потери и дополнительные затраты, связанные с затруднениями при транспортировке грузов достаточно велики. С целью решения проблемы, в 2005 году было принято решение о начале реализации проекта строительства Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД). Основное назначение ЦКАД - разгрузка федеральных автотрасс и МКАД, путем перераспределения транзитного потока автотранспорта. Дорога войдет в состав транспортного коридора №2 (Лондон - Берлин - Минск - Москва - Нижний Новгород) и №9 (Хельсинки - Санкт-Петербург - Москва - Киев - Юго-восточная Европа). Окончание строительства планируется в 2015г. Для организации эффективного перераспределения грузов вдали от центра региона в районе ЦКАД предполагается система логистических комплексов, что в свою очередь увеличивает конкурентную среду для оцениваемого объекта.

Общая протяженность Центральной кольцевой автомобильной дороги должна составить 522 километра. По техническим параметрам дорога будет соответствовать категориям 1А - 1Б, что предполагает наличие от 4 до 8 полос движения с разделительным газоном, элементами безопасности, отсутствием пересечений с железными и автомобильными дорогами в одном уровне.

Для обеспечения безопасного скоростного движения на ЦКАД предусматривается сооружение 31 транспортной развязки в разных уровнях при пересечении с федеральными и основными территориальными автомобильными дорогами, 95 путепроводов на пересечениях с железными дорогами и территориальными автомобильными дорогами. Съезды с ЦКАД и въезды на нее будут осуществляться только через многоуровневые транспортные развязки. Ось дороги на скоростных участках проложена с учетом технических требований строительства скоростной автомагистрали с расчетной скоростью 140 км/час. Отдельные участки ЦКАД будут платными.

По информации, опубликованной на сайте <http://www.rinq-road.ru/ckad/> восточный участок ЦКАД в районе Ногинска и Электростали, не будет проходить по трассе Фрязовского шоссе входящего в состав Московского малого кольца



Самыми крупными промышленными предприятиями машиностроительного комплекса являются: ОАО «Машиностроительный завод» и ОАО «Электростальский завод тяжелого машиностроения». На долю их приходится около 80% объема промышленного производства. Особое место в промышленности занимает ОАО «Машиностроительный завод». Это предприятие - одно из крупнейших в России по производству изделий из твердого сплава, используемых в металлообрабатывающей и горнорудной промышленности, трубчатых электронагревателей, медицинских инструментов, лицензионной бытовой техники, изделий из пластмассы и оборудования для переработки молока и мяса. Это предприятие явилось основной базой для формирования современной инфраструктуры города. ОАО «Электростальский завод тяжелого

машиностроения» - предприятие, которое самостоятельно проектирует, изготавливает и поставляет комплектное оборудование для трубопрокатных и трубосварочных, сортопрокатных и проволочных станов, подшипники жидкостного трения, валки горячей и холодной прокатки и другое ответственное металлургическое оборудование. ОАО "ЭЗТМ" - единственное предприятие в стране, выпускающее подшипники жидкостного трения. Производство в АО "ЭЗТМ" имеет законченный цикл - выплавка чугуна, стали, цветных металлов, изготовление заготовок всех видов, механическая обработка, сборка и испытание машин, выработка всех видов энергии (кроме электрической) выполняется собственными силами.

Металлургия представлена в городе открытым акционерным обществом "Металлургический завод Электросталь", на долю которого приходится 14,7% общего объема производства. Предприятие выпускает разнообразную металлопродукцию от микропровода и ленты до двух- и трехтонных поковок. За время существования ОАО "Металлургический завод Электросталь" разработано и освоено более 2000 марок сталей и сплавов. Результатом этого является уникальное разнообразие и сложность композиций продукции с маркой "Электросталь", которая включает и нержавеющие, и шарикоподшипниковые, и быстрорежущие, и инструментальные, и жаропрочные, и прецизионные стали и сплавы. Предприятие работает в тесном сотрудничестве со многими учебными, научно-исследовательскими институтами и проектно-конструкторскими организациями страны.

В городе работает предприятие химической промышленности - ОАО "Электростальский химико-механический завод", основной продукцией которого является производство коллективных и индивидуальных средств защиты органов дыхания и активированных углей, а также предприятия выпускающие товары народного потребления: книжно-журнальную продукцию, хлебобулочные изделия, торговую, школьную и бытовую мебель.

Город обеспечен хорошими транспортными связями: автобусы и маршрутные такси. Основной транспортной артерией служит пересекающая городскую территорию железнодорожная ветка Фрязево — Электросталь - Ногинск. Она обслуживает города Электросталь и Ногинск, связывая их с железнодорожной линией Москва - Орехово-Зуево - Нижний Новгород. С 1987 года налажено автобусное сообщение Электросталь - Москва по автомагистрали Москва - Нижний Новгород. Из Москвы от станции метро «Измайловский парк» до Электростали 1 час езды на автобусе без учета транспортного трафика; а с Курского вокзала на пригородном электропоезде - 1 час. 10 минут.

В Электростали практически нет окраин деревенского типа, город имеет современную планировку и инфраструктуру.

Юридическое описание состояния прав на оцениваемое имущество

Предъявленные к оценке объекты недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежит на праве собственности ЗАО «Управление механизации №63», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности на здания в количестве 11 (одиннадцать) шт. по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д.2 [2.3-2.13].

Земельный участок площадью 75 890,0 кв.м на котором расположено оцениваемое имущество находится в собственности ЗАО «Управление механизации №63», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок. [2.1]

Таким образом, оценке подлежат права собственности на земельный участок и улучшения на нем, принадлежащие ЗАО «Управление механизации №63».

Согласно Статьи 35 Земельного Кодекса РФ [11] «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение:

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их

собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Данных об обременении оцениваемого имущества предоставлено не было. При расчёте рыночной стоимости объекты оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений.

Назначение данной оценки: определение рыночной и стоимости объекта оценки для залога.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества (кроме земельного участка) подлежит обложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

6.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

(www.praedium.ru)

Россия оказалась в числе стран, экономика которых серьезно пострадала из-за финансово-экономического кризиса. В первом полугодии 2009 года спад ВВП составил 10,4%, однако во втором квартале темпы снижения объемов производства замедлились, отметились улучшение динамики по основным макроэкономическим показателям, и уже в мае–июне Министерство Экономического развития РФ скорректировало прогноз экономического развития России на ближайшие 3 года в сторону улучшения.

В целом по итогам 2009 года ситуация оказалась более оптимистичной, чем прогнозировалось в конце 2008 года. По итогам года спад ВВП составил 8,5%. Потребительские цены на товары и услуги в 2009 году показали рекордно низкий рост за всю новейшую историю России. По данным Росстата, за весь год инфляция составила 8,8%.

По данным Минздравсоцразвития рост безработицы в России в 2009 г. удалось сдержать, хотя число безработных россиян по-прежнему остается на высоком уровне: 2,1 млн человек — зарегистрированная безработица, 6,1 млн человек — безработица реальная (8,5 % экономически активного населения).

На фоне низких темпов роста реальных располагаемых доходов населения в 2009 году (0,7%) и высокого уровня безработицы оборот розничной торговли в России снизился на 5,7%.

Таблица 12

Динамика основных макроэкономических показателей РФ

Показатель / Figure	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Темп роста ВВП, % / GDP dynamics, %	7,3	7,2	6,4	7,7	8,1	5,6	-8,5
Инфляция, % / Inflation, %	12	11,7	10,9	9	11,9	13,3	8,8
Рост реальных доходов населения, % / Real income growth of population, %	15	10	12	13	11	5	0,7
Оборот розничной торговли, % к соответствующему периоду предыдущего года / Retail turnover, yoy, %	9	13	13	14	16	14,1	-5,7

Источник: Росстат / Source: Rosstat

В соответствии с прогнозами ведущих мировых экономических организаций (Мировой банк, Еврокомиссия, Организация Экономического Сотрудничества и Развития и др.), восстановление крупнейших экономик мира пойдет более высокими темпами, чем оценивалось ранее. Начиная с 2010 года, прогнозируется существенное оживление роста мировой экономики: до 3,3% в 2010 году, 3,3–4,1% в 2011 году и 3,8–4,8% в 2012 году.

По оценке Минэкономразвития, сохранение высокого уровня цен на нефть и другие товары традиционного российского экспорта, а также прекращение оттока капитала будут способствовать более сильному укреплению рубля на уровне 28,3 рубля за доллар в 2010 году, 27,8 рубля за доллар в 2011 году и 27,5 рубля за доллар в 2012 году.

В конце 2009 года Минэкономразвития разработало три возможных сценария развития российской экономики на 2010–2012 годы в зависимости от внешнеэкономической конъюнктуры и мировых цен на нефть.

В 2010 году ожидается относительная экономическая стагнация, небольшой рост экономики наметится в 2011 году, а в 2012 году прогнозируется восстановление экономического роста.

В первой половине 2010 года инфляция будет оставаться достаточно низкой (6,5-7,5%) в связи с сохранением высоких спросовых ограничений и прогнозируемым укреплением обменного курса.

В 2011-2012 годах по мере восстановления экономики и оживления спроса, а также вследствие повышения тарифов на услуги ЖКХ рост потребительских цен может возобновиться. В то же время, продолжающееся укрепление курса рубля будет способствовать усилению конкуренции им порта, что будет сдерживать рост внутренних цен. В этой связи в 2011 году инфляция сохранится примерно на уровне 2010 года — 6-7% за годовой период. В 2012 году по мере укрепления курса рубля и роста монетизации экономики инфляция снизится до 5-6,5%.

Снижение инфляции благоприятно скажется на увеличении реальных располагаемых денежных доходов населения в 2010 году (1,5-3%). В 2011 и 2012 годах рост доходов населения останется практически на уровне первоначального прогноза.

Вследствие восстановления экономики и более благоприятной ситуации на рынке труда в 2009 году ожидается, что численность безработных к 2012 году сократится до 5,6 млн. человек (7,7% экономически активного населения). На фоне улучшения качества жизни населения уже в 2010 году ожидается увеличение оборота розничной торговли на 1,9-3,3% с выходом на 3,4-5% к 2012 году.

Таблица 13

Прогноз динамики основных макроэкономических показателей РФ в соответствии с 3 вариантами развития экономики

Показатель/Вариант развития* / Indicator/Scenario*	2010	2011	2012
Темп роста ВВП, % / GDP growth, %			
2	3,1	3,4	4,2
2b	3,5	3,6	4,7
1a	1,3	1,0	2,9
Инфляция, % / Inflation, %			
	7–7,5	6–7	5–6,5
Рост реальных доходов населения, % / Real income growth of population, %			
2	3,0	3,3	3,7
2b	3,0	3,6	3,9
1a	1,5	1,9	3,3
Оборот розничной торговли, % к соответствующему периоду предыдущего года / Retail turnover, yoy, %			
2	3,3	4,1	4,1
2b	3,9	4,2	5,0
1a	1,9	1,8	3,4

* **Вариант 2** — умеренно-оптимистичный, предполагается стабилизация нефтяных цен в 2010 году на уровне 65 долларов США за баррель и затем их повышение до 70–71 доллара за баррель в 2011–2012 годах. **Вариант 2b** отражает развитие российской экономики в условиях сохраняющихся высоких цен на нефть — до 69 долларов за баррель в 2010 году, 74 долларов в 2011 году и до 81 доллара за баррель в 2012 году. **Вариант 1a** — консервативный, предусматривает сохранение низкой динамики цен на нефть в 2010–2012 годах на уровне 58–60 долларов США за баррель. / **Scenario 2** (cautiously optimistic) implies oil prices stabilizing at \$65 per barrel in 2010 with a further rise to \$69 per barrel in 2011–2012. **Scenario 2b** considers the development of the Russian economy with an oil price as high as \$69 per barrel in 2010. **Scenario 1a** (conservative) is based on forecast for low oil prices — between \$58 and \$60 per barrel in 2010–2012.

Источник: Министерство Экономического Развития / Source: The Ministry of the Economic Development of the Russian Federation

Обзор инвестиционного рынка

В 2009 году общий объем инвестиций в российскую недвижимость составил \$2 919,8 млн., сократившись по сравнению с 2008 годом вдвое. Лидером по объемам капиталовложений в недвижимость по-прежнему остается Москва — на ее долю приходится 95% инвестиций, в то время как на регионы — только 5%.

Офисная недвижимость продолжает оставаться наиболее интересным для инвесторов сегментом. В 2009 году на долю офисной недвижимости пришелся наибольший объем капиталовложений — 74,7%. На объекты торгового назначения пришлось 6,9% инвестиций, а доля складских сделок составила 0,2%. Для многофункциональных комплексов данное значение оказалось равным 8,4%.

Гостиничный сегмент, на долю которого по итогам года приходится 4,2% инвестиций, несмотря на сокращение сред него дохода с номера, по-прежнему демонстрирует более высокие показатели по сравнению с рынком Европы и привлекает потенциальных инвесторов. Ярким

подтверждением этому может служить решение о создании ОАО «Гостиничная компания», принятое Правительством Москвы и компанией Russia Real Estate Fund L.P., на баланс которой город обязуется передать 15 гостиниц.

В 2009 году 17% всех инвестиционных сделок было совершено с участием иностранного капитала, и 83% — с участием российских инвесторов. Таким образом, ситуация 2007-2008 годов, когда доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций достигала 80% против 20% российского, сменилась на прямо противоположную. Неблагоприятные экономические прогнозы, звучавшие в начале года, нехватка средств для формирования фондов, отсутствие доступного заемного финансирования, дефицит предложения качественных объектов по справедливым ценам привели к тому, что в начале года многие иностранные инвесторы приняли решение о приостановке деятельности на российском рынке (Developers Diversified Realty, Rutley Russia Property Fund) или об отказе от ранее планируемой экспансии (Aberdeen Property Investors, Parkridge Holdings).

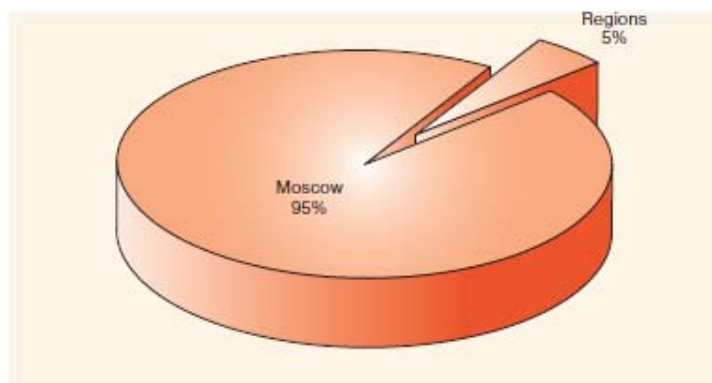


Рисунок 5. Объем инвестиций в российский рынок недвижимости.

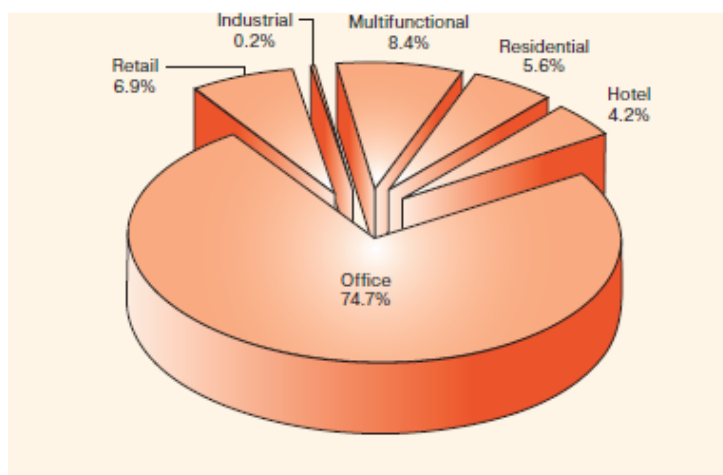


Рисунок 6. Объем инвестиций по секторам.



Рисунок 7. Объем инвестиций по источнику капитала

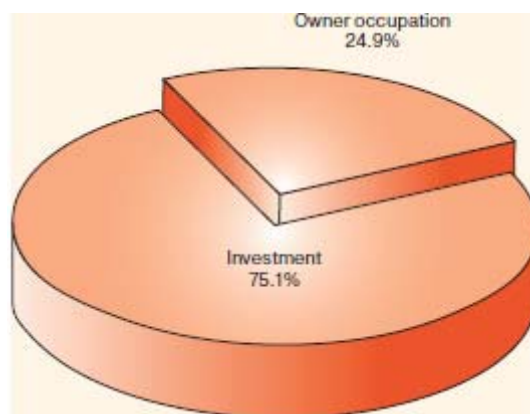


Рисунок 8. Объем инвестиций по типу транзакции

Тем не менее, многие иностранные инвесторы (европейские и азиатские) продолжают рассматривать капиталовложения в российский рынок коммерческой недвижимости как одно из приоритетных направлений своей инвестиционной стратегии. Так, британская инвестиционная группа Evans Randall, стратегией которой ранее являлось приобретение объектов недвижимости европейских стран, закрыла сделку по покупке бизнес-центра класса А «Серебряный город» (общая площадь — 59,1 тыс. кв.м.) за 190 млн. евро (около \$272 млн.). Данная инвестиционная сделка стала наиболее крупной транзакцией на рынке офисной недвижимости с участием иностранного капитала в 2009 году.

Повышение активности иностранного капитала во второй половине 2009 года подтверждает также тот факт, что американский инвестиционный фонд Heitman заявил о готовности вложить значительные средства в развитие российской недвижимости. Приоритетным направлением инвестирования для него являются высококачественные офисные комплексы Москвы и Санкт-Петербурга. Фонды UFG Real Estate и Hines также намерены активно инвестировать в коммерческую недвижимость Москвы, причем это касается как покупки готовых объектов, так и развития девелоперских проектов.

В числе наиболее активных российских инвесторов в 2009 году выступили крупные банки. Среди наиболее заметных игроков — Бинбанк, который в 2009 году приобрел несколько объектов девелопера Horus Capital. В этот список вошли бизнес-центры «Диапазон» (110 000 кв.м.), «Вымпел» (55 000 кв.м.), «Буревестник» (32 000 кв.м.), комплекс «Оазис» (63 000 кв.м.) и другие.

Следует отметить покупку банком «Развитие-Столица» делового комплекса «Северное сияние» (38 000 кв.м.), ранее изъятого за долги у Корпник Групп Альфа-банком, как первую сделку с залоговой недвижимостью.

Еще один яркий пример активности российского капитала в прошедшем году — покупка компанией Сулеймана Керимова «Нафта Ко» легендарного «Военторга» площадью 70 000 кв.м. у группы АСТ.

Одним из знаковых событий прошедшего года стал переход активов многих девелоперов за долги банкам-кредиторам. Причем последние, вопреки ожиданиям, не торопятся избавляться от полученных объектов. В структуре банков создаются подразделения по управлению непрофильными активами. Таким образом, аккумулировав значительные не движимые активы, банки стали крупными игроками сегодняшнего рынка коммерческой недвижимости.

Следует также отметить, что в начале года активно создавались специализированные фонды (Marshall Real Estate, Renaissance Capital Distressed Assets Fund и др.) по покупке так называемых distressed assets. Предполагалось, что в сферу их интересов попадут качественные объекты со ставками капитализации выше 18-20%. Однако, в связи с отсутствием на рынке таких предложений, стратегия фондов была скорректирована в соответствии с реалиями рынка. Это объясняется тем, что коррекция цен на качественные объекты была несущественной, и собственники качественных объектов, генерирующих стабильный доход, не спешили расставаться с прибыльными активами и не рассматривали предложения о продаже по ставке выше 8-11%.

Кроме того, рынок недвижимости, в отличие, например, от фондового рынка, упавшего с 2 500 до 500 пунктов по индексу РТС, «просел» не так сильно. Поэтому ожидавшегося многими «обвала» рынка не произошло.

В течение года произошла незначительная корректировка ставок капитализации в сторону их снижения, обусловленная конъюнктурой рынка и наметившимися положительными тенденциями в экономике. По состоянию на конец 2009 года ставки капитализации для качественных офисных активов составили 11-11,5%, для торговых центров — 11,5-12,5%. Для высококачественных складских объектов этот показатель достигал 13-13,5%.

Прогнозируемое улучшение динамики по основным макроэкономическим показателям, увеличение доступности финансирования внутри страны, возвращение на рынок многих игроков позволяют ожидать в наступившем году повышение активности на инвестиционном рынке и, как следствие, увеличение количества и объемов инвестиционных сделок. В среднесрочной перспективе можно ожидать понижения ставок капитализации в среднем на 50-100 базисных пунктов.



Рисунок 9. Динамика ставок капитализации в России

7.2. РЫНОК ЗЕМЛИ

Источник: Knight Frank Research, 2010г

Значительно изменилась структура земельного рынка в 2009 г. Вырос объем предложения, произошло четкое сегментирование ликвидных и низколиквидных земель. К первой группе можно отнести участки земель промышленного назначения площадью 1-3 га без обременений, с подведенными коммуникациями, хорошей транспортной доступностью, предлагаемые в собственность. Сельскохозяйственные земли потеряли свою привлекательность, в то время как на рынок были выброшены тысячи га такой земли. Инвестиции в перевод земли в другие категории, подведение коммуникаций, межевание выглядят неоправданными в ближайшее время, и это практически полностью остановило спрос на сельхоз участки.

Ряд земельных площадок, ранее предлагаемых на рынке, поменяли название на «индустриальные парки», что, однако, не привело к росту продаж участков в них.

Существенно изменилась структура спроса на земельные участки. Если весной-летом 2008 г. основной спрос приходился на участки размером 5-10 га, то в 2009 г. наиболее востребованы были площадки 1-3 га (почти 70% заявок), реже - до 5 га под реализацию собственных проектов. Спросом пользовались только участки промышленного назначения или с разрешенным использованием под строительство промышленных объектов, а также с полностью подведенными коммуникациями, предлагаемые в собственность без обременений.

При этом необходимо отметить, что покупатели активизировались лишь в конце года, благодаря чему в четвертом квартале было закрыто несколько сделок, в то время как на

протяжении первых трех кварталов на земельном рынке наблюдался мониторинг предложений и коммерческих условий потенциальными приобретателями.

Приняв бюджеты на 2010 год, ряд компаний начали серьезный анализ предложений с целью приобретения земельных активов в 2010-11 гг.

Избыток предложения и сокращение спроса привели к существенному снижению цен на рынке земли. Из-за различного качества земельных участков выросла ценовая дифференциация. Так, цены на неликвидные участки снизились в 5-10 раз.

Сельхозугодья, приобретавшиеся ранее с целью перевода под жилищное строительство или промышленное назначение, перестали быть востребованными. Вместе с тем, на ликвидные участки (1-5 га промышленного назначения с подведенными коммуникациями) максимальный размер скидок не превышает 20%, а чаще собственники занимают выжидательную позицию, снимая участки с рынка. При этом уровень цен на подобные земельные участки колеблется в Московском регионе от нескольких миллионов долларов США за гектар рядом с МКАД до уровня в \$300-400 тыс. за один гектар земли в районе Малого Бетонного Кольца (трассы А-107).

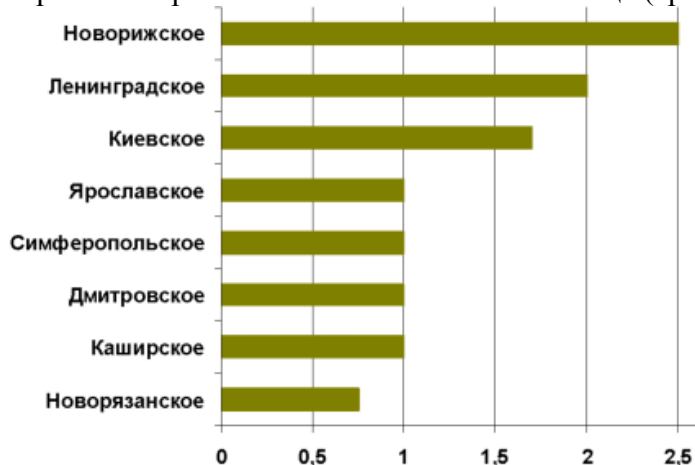


Рисунок 10. Новорижское и Ленинградское направления лидируют по предельным показателям стоимости предложения земельных участков, \$ млн за га.

Таблица 14

Ценовая ситуация на рынке объектов сравнения – земельных участков, представленных к продаже в марте 2010 г.

№ п/п объект ов сравне ния	Населенный пункт, шоссе, район	Удаленност ь от МКАД, км	Общая площадь		Категория земли	Вид права на ЗУ	Разрешённое использование/планир уемое использование	Характеристики земельных участков	Цена предложения, руб			Источник информации
			сотка	кв.м					за весь участок	за 1 сотку	за 1 кв.м	
1	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	40	1 920,00	192 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство объектов логистики и транспорта / для размещения производственно- складского комплекса	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок почти правильной прямоугольной формы, расположен вдоль федеральной автотрассы М7 (Горьковское шоссе). Земли населенных пунктов для размещения производственно-складского комплекса. Все коммуникации вдоль границ. Участок чистый, ровный. Согласован съезд с федеральной трассы. Собственность. Цена - 14 млн. руб. за 1 га	268 000 000	139 583	1 396	http://www.roszem.ru/land/33152.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
2	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	41	400,00	40 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство объектов логистики и транспорта /размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно- складского комплекса	Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок расположен на первой линии федеральной трассы М7(Горьковское шоссе). Ровный, согласован съезд с трассы. Коммуникации - по границе. Предполагается размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно-складского комплекса.	60 000 000	150 000	1 500	http://www.roszem.ru/land/42962.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
3	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	40	2 170,00	217 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство промышленных объектов	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога, ж/д на участке. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок 20 га расположен в 300-х метрах от трассы М7(Горьковское шоссе), ровный, по границе проходит действующая производственная ж.д. ветка.	250 000 000	115 207	1 152	http://www.roszem.ru/land/32658.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
4	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	41	503,00	50 300,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство промышленных объектов	Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - строительство промышленных объектов. Вид права - собственность. Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ.Участок из категории земель населенных пунктов для размещения торгово-сервисного центра с постами обслуживания автомобилей площадью 5,03 га примыкает непосредственно к автодороге М7 (Горьковское шоссе). Участок ровный, имеет съезд с федеральной трассы. По границе - все коммуникации. Собственность юридического лица	65 000 000	129 225	1 292	http://www.roszem.ru/land/65278.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
5	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	41	220,00	22 000,0	земли населенных пунктов	собственность	прочее	Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - прочее. Вид права - собственность. Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога, ж/д на участке. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок 2,2 га на федеральной трассе М7 (Горьковское шоссе)	25 000 000	113 636	1 136	http://www.roszem.ru/land/42958.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
6	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск, ул.Ильича	40	107,00	10 700,0	земли населенных пунктов	собственность	под объекты логистики и транспорта / для строительства автофургонов	Транспортная доступность - подведена автодорога. Коммуникации - вода, канализация, электричество. Земли поселений, для строительства автофургонов.	30 000 000	280 374	2 804	http://www.roszem.ru/land/22728.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8.985.3659012
7	Ярославское ш., г.Сергиев Посад	70	400,00	40 000,0	земли промышленн ости	собственность	под строительство складского комплекса, логистику	На участке все коммуникации., наличие жд ветки	90 000 000	225 000	2 250	http://www.mabr.ru/tp/print/561.html, т. +7 495 364-45-05
8	Горьковское ш., г.Электросталь	40	100,00	10 000,0	земли населенных пунктов	договор аренды 2008г. до 2011г	строительство промышленных объектов	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация. Переуступка права аренды (договор аренды 2008г. до 2011г., с правом выкупа при застройки участка).	26 000 000	260 000	2 600	http://www.roszem.ru/land/29041.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8-926-605-42-94,+7 926 341-2723

№ п/п объект описание	Населенный пункт, шоссе, район	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь		Категория земли	Вид права на ЗУ	Разрешённое использование/планируемое использование	Характеристики земельных участков	Цена предложения, руб			Источник информации
			сотка	кв.м					за весь участок	за 1 сотку	за 1 кв.м	
9	Щелковское ш., Щелковский район	12	157,00	15 700,0	земли населенных пунктов	аренда	строительство промышленных объектов	Продаётся земельный участок пром. назначения, долгосрочный договор аренды на 49 лет, с правом выкупа, стоимостью 60 000 000 (+комиссия 1%, возможна работа с агентствами 0,5*0,5%), задаток 5 млн. рублей, все документы готов	60000000	382 166	3 822	http://www.roszem.ru/land/27196.html?result=d36be40b7aa2a7a4997dcbdf9bd1dd8c,т.8-926-605-42-94,+7926341-2723
10	Горьковское ш., г.Электросталь	40	100,00	10 000,0	земли населенных пунктов	аренда	строительство промышленных объектов	Транспортная доступность - подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Весь участок стоит 9 млн. рубл. за 1 га, все коммуникации по границе, канализация на участке, рядом промышленная ж/д дорога, возможно заведение ветки на участок.	12 000 000	120 000	1 200	http://www.roszem.ru/land/35488.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48,т.8-926-605-42-94,+7926341-2723
11	Горьковское ш., г.Электросталь	40	4 300,00	430 000,0	земли населенных пунктов	аренда на 3 года с правом выкупа	строительство промышленных объектов	Транспортная доступность - подведена автодорога. Аренда на 3 года с правом выкупа, участок 43 га (9млн. за га), возможно деление от 10 га (10 млн. за га), от 5 (12 млн. за га) от 1 га 13 млн. за га) Все коммуникации по границе, ж/д по границе.	387 000 000	90 000	900	http://www.roszem.ru/land/35489.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48,т.8-926-605-42-94,+7926341-2723
12	г.Щелково, ул.Фабричная	10	1 200,00	120 000,0	земли промышленности		н/д	н/д	360 000 000	300 000	3 000	http://www.mabr.ru/tp/print/584.html,т.+7495364-45-05
13	Ленинградское ш., между трассой Москва-Петербург и тем местом, где пройдет новая скоростная трасса Москва-Петербург	100	1 300,00	130 000,0	земли промышленности	собственник	под склады, производство	Под склады, производство, рядом станция октябрьской железной дороги. Идеальное место для складского терминала.	97 500 000	75 000	750	http://www.mabr.ru/tp/print/967.html,т.+7495364-45-05
14	Горьковское ш., Павлово-Посадский район, г.Павловский Посад	60	427,00	42 700,0	земли населенных пунктов	аренда на 49 лет с 18 июня 2008 года по 17 июня 2057 года.	под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога, Коммуникации - электричество, вода, газ. Автодорога с асфальтовым покрытием подходит к границе участка. Имеется возможность подключения электричества и газификации участка. Договор аренды заключен сроком на 49 лет с 18 июня 2008 года по 17 июня 2057 года. Стоимость переуступки прав аренды – 500 руб. за 1 кв.м.	21 350 000	50 000	500	http://www.roszem.ru/land/69226.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48,т.+7(917)5150299
Средняя									125 132 142,86	173 585,14	1 735,93	

Как видно из приведенных выше объектов – незастроенных земельных участков, расположенных в Московской области, диапазон между минимальным и максимальным значением удельной цены предложения 1 кв.м общей земельной участков составляет от 500руб/кв.м до 3 822руб/кв.м. Такая значительная разница объясняется, целым рядом объективных причин:

- общей площадью земельного участка;
- удалённостью от МКАД;
- направлением;
- видом прав на земельный участок (собственность или аренда);
- удобством подъездных дорог,
- наличием коммуникаций на участке или его границ;
- видом разрешённого использования земельного участка;
- и др.

Средняя удельная цена предложения земельных участков в Московской области равна 1 736 руб/кв.м.

Прогнозы

Ситуация на рынке земли во многом напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране уже к концу 2010 - началу 2011 гг. возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, это может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на землю. Вместе с тем, сегодня складывается благоприятная ситуация для компаний, готовых покупать площадки под развитие собственных проектов, поскольку стоимость земельных участков достигла минимальных значений, и на рынке появились высоколиквидные участки.

7.3. Рынок складской, индустриальной недвижимости Московской области 2009 год

Источник: Knight Frank Research, 2010г

Таблица 15

Основные показатели рынка складской недвижимости, 2009 г.

Общий объем предложения по всем классам, млн м2	10,16	
	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, млн м2	3,92	1,81
Общий объем качественного предложения, млн м2	5,73	
Введено в эксплуатацию в 2009 г., тыс. м2	763	7,4
Проекты, планируемые к вводу в 2010 г., тыс. м2	550	
Поглощение в 2009 г., тыс. м2	700	
Среднегодовой уровень вакантных площадей, %	12%	9%
Заявляемые арендные ставки, \$/м2/год*	100-110	70-90
Заявляемые ставки субаренды, \$/м2/год*	120-140	-
Операционные расходы, \$/м2/год	30-41	22-35

* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей Источник: Knight Frank Research, 2010г.

Доля свободных площадей класса А возросла в течение года с 4% до 12%, класса В - с 4,5% до 9%.

Ставки аренды в первой половине 2009 г. снизились на 15-20% и стабилизировались на значениях \$100-110 за м2 в год для А класса и \$70-90 за м2 в год для класса В.

Ключевые события

В начале 2009 г. практически все потенциальные арендаторы, не имея возможности долгосрочного планирования в новых условиях, заморозили процесс переговоров по аренде новых площадей.

Арендаторы складских комплексов стали инициировать переговоры с владельцами по снижению арендной платы и сокращению занимаемых площадей.

Компании, желавшие приобрести объект недвижимости или земельный участок, в ожидании снижения цен и пересмотрели инвестиционные бюджеты в сторону уменьшения. В тоже время владельцы заняли выжидательную позицию и длительное время держали цены на докризисном уровне, в результате сделок с индустриальной землей размером от 5 га и объектами индустриальной недвижимости в течение года практически не совершалось.

В июле 2009 г на рассмотрение в Госдуму поступил законопроект об увеличении ставок земельного налога на неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения. Ставка может быть увеличена в 10 раз, если земля не используется для сельскохозяйственного производства в течение одного налогового периода.

Кредитные организации существенно повысили процентные ставки по займам на строительство объектов недвижимости, а в большинстве случаев заморозили проектное финансирование.

В связи со снижением объемов хранения и обработки товаров 3PL операторы столкнулись с избытком складских площадей. Логистические операторы стали основным источником освобождающихся помещений для вторичного рынка аренды. Привлечение клиентов путем существенного снижения стоимости оказываемых услуг привело во II квартале к падению расценок почти на 50%. Стоимость услуг начала расти в III квартале, но докризисных показателей не достигла, оставаясь на 20-25% ниже цен августа 2008 г. На рынке логистических услуг произошел передел - ряд операторов были вынуждены свернуть бизнес, не выдержав конкуренции с крупными компаниями с длительным опытом работы, известным на рынке брендом, репутацией, подтверждающей качество оказываемых услуг.

В третьем квартале ситуация на рынке аренды складских площадей начала стабилизироваться -вернулся отложенный спрос, результатом стал рост числа заключаемых сделок. Эти сделки планировались в течение 6-10 месяцев, но со стабилизацией в III квартале общеэкономического фона и ставок аренды подписание договоров стало происходить ускоренными темпами.

Предложение

В 2009 г на рынке складской индустриальной недвижимости Московского региона переломилась многолетняя тенденция, когда за счет строительства новых объектов предложение площадей появлялось преимущественно на первичном рынке. При этом существенная часть этого предложения находила арендаторов еще до ввода объектов в эксплуатацию.

В I квартале 2009 г. в связи со снижением потребностей арендаторов складских комплексов, рынок существенно расширился за счет вторичного предложения (прямая аренда), а также предложений по субаренде площадей.

В итоге, в начале 2009 г. наблюдался резкий рост объемов свободных площадей на рынке складских помещений. Доля вторичного предложения (а также предложений по субаренде) в общем объеме свободных помещений превысила аналогичный показатель годовой давности (I квартал 2008 г.) почти в 10 раз и составила 20%.

Было завершено начатое в 2008 г. строительство высококачественных складских объектов в Московском регионе: в течение 2009 г. было введено в эксплуатацию 785 тыс. м2 складских комплексов. Этот показатель оказался выше пессимистичного прогноза - 550 тыс. м2, который был сделан в начале года с учетом усугубляющейся экономической ситуации и высокой вероятности переноса сроков ввода некоторых строящихся объектов на более поздние периоды.

Новое предложение 2009 г. на 99% состоит из складских площадей класса А, только один объект площадью 7400 м2 относится к В классу. Доминирование объектов А класса в новом строительстве наблюдалось на протяжении нескольких последних лет, однако в 2009 г. преобладание стало абсолютным, что может быть обусловлено тем, что разница в себестоимости строительства складских комплексов класса А и В незначительная (при разнице в ставках аренды около 20%).

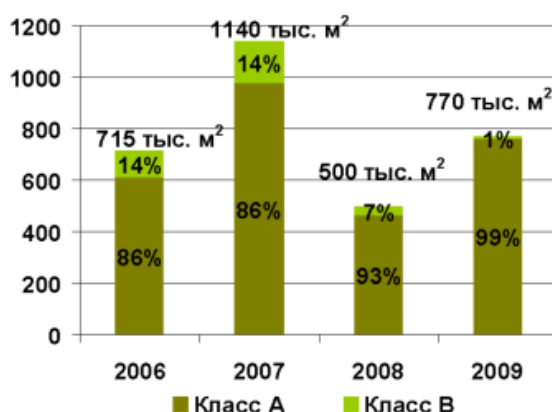


Рисунок 11. Доля складских площадей класса А в новом строительстве стабильно возрастает, тыс. м².

В начале 2009 г. почти во всех крупных комплексах класса А появилась опция как прямой аренды, так и субаренды. Потенциальные арендаторы предпочитали прямую аренду субаренде ввиду большей надежности контракта с собственником объекта, таким образом, во второй половине года рынок субаренды значительно сократился. В итоге, к середине 2009 г. предложение по субаренде стало составлять незначительную долю в объеме свободных площадей (около 10%).

Владельцы складов, в которых арендаторы, испытывающие финансовые трудности, были вынуждены предлагать свои помещения в субаренду, принимали такие площади обратно и самостоятельно выводили на вторичный рынок по ставке аренды, соответствующей текущим условиям. Такие дальновидные решения помогли сохранить существующих арендаторов (хотя и на меньших площадях) и привлечь новых, таким образом, стабилизировав доход от объектов.

Политика девелоперов в 2009 г. претерпела изменения в сравнении с предыдущими периодами. Подавляющее большинство застройщиков свернули планы по девелопменту спекулятивных объектов. В качестве альтернативы для развития существующих площадок собственники стали предлагать услуги строительства под конкретного заказчика (build-to-suit).

3PL операторы

Снижение товарооборота потребителей услуг логистических операторов привели к избытку складских помещений, занимаемых 3PL операторами. В начале года 3PL операторы стали основным источником появления на рынке предлагаемых в субаренду помещений, а в середине года большая часть этих площадей была возвращена обратно арендодателям.

По данным GVA Sawyer

Таблица 16

Основные показатели рынка складской недвижимости, 4 кв. 2009 г. *Источник. GVA Sawyer*

Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных складских площадей (классы А и В) по итогам 2009 г., тыс. кв.м	5 021	
Введено в эксплуатацию в 2009 г., тыс. кв.м	745,7	
Уровень вакантных площадей, %	15%	
Средние арендные ставки, \$ за кв.м (triple net)	100	70- 90
Средние цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)	800-1 100	600- 800
Эксплуатационные расходы, \$/кв. м/год	30-40	20-30

Московский рынок складской недвижимости включает в себя качественные складские объекты на территории Москвы, а также крупные объекты за ее границами в Московской области.

Предложение

Совокупное предложение качественных складских площадей на рынке Москвы по итогам 2009 г. составило около 5 021 тыс. кв.м. В 2009 г. было введено 745,7 тыс. кв.м складских площадей. В 2010 г. планируется к вводу 450 тыс. кв.м.

Крупнейшими проектами, которые были введены в 2009 г. стали индустриальный парк «Восточный», 3-4 оч. Логистического парка «Истра», девелопер обоих проектов -ГК «Эспро». Логистический комплекс в Лобне (40 000 кв.м) - Врас Capital, 1 фаза Trilogy Park Tomilino (41 тыс. кв.м), 5- температурный Агротерминал на Симферопольском ш., ПНК- Чехов (Симферопольского ш.) и др.

Среди ключевых событий отметим замораживание большинства складских проектов.

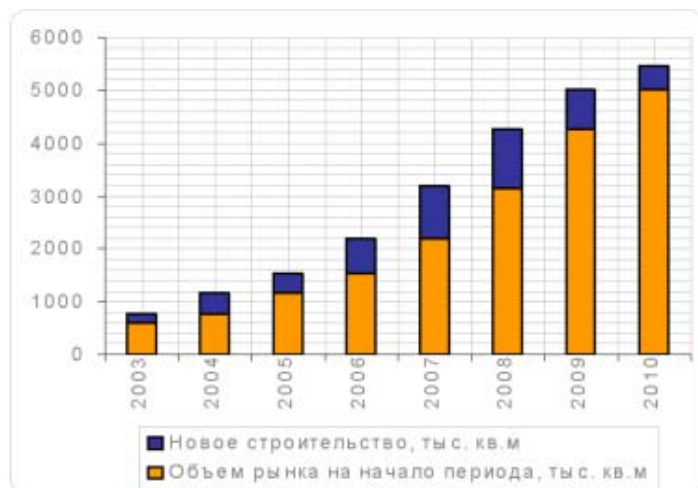


Рисунок 12. Объем качественного предложения, класс А, В, тыс. кв.м.

Источник: исследование GVA Sawyer



Рисунок 13. Распределение качественного предложения по направлениям, 4 кв. 2009, кв.м.

Источник: исследование GVA Sawyer

Большинство девелоперов сосредоточилось на реализации проектов, готовность которых достигла 50% и более.

Практически отсутствуют проекты, ввод в эксплуатацию которых заявлен на 2010-2011 гг. Ситуацию усугубило положение в отраслях, традиционно формирующих наибольший объем спроса на качественные складские площади (логистические и торговые сети, производственные компании).

Уровень вакантных площадей на конец 2009 г. составил 15%. Кроме того, предложение стало расти за счет выхода на рынок складских площадей, предлагаемых на условиях субаренды, демонстрируя тенденцию роста на протяжении всего первого полугодия 2009 г. К концу 2010 г. GVA Sawyer прогнозирует снижение уровня вакантных площадей до 9-11%.

Игроки рынка.

Осенью 2009 г. Itella Logistics приобрела еще 10% доли в «Национальной логистической компании» (НЛК) за 22 млн. евро у «Росеврогрупп». Весной 2008 г. Itella приобрела 90% НЛК за 200 млн. евро.

Среди компаний, отказавшихся от развития в России, отметим Orco Property Group - одна из крупнейших девелоперских компаний Центральной и Восточной Европы, которая планировала инвестировать около \$500 млн. в московский рынок недвижимости.

Бельгийская компания Immo Industry Group, занимающаяся девелопментом складской недвижимости, объявила о своем банкротстве. Строительство объектов пока не начиналось, но будет осуществляться компанией «Ростик Групп», которой принадлежат 14,75% акций компании.

В 3 кв. 2009 г. было подписано соглашение между компанией «Цзинъюань» и Российско-китайским центром о создании международной сети торгово-логистических комплексов «Евразия», которая охватит порядка 10 городов - основой для проекта может стать сеть Greengate компании «Евразия Логистик».

IQ Property Management взяла в управление 1 млн. кв.м складской недвижимости класса А сети Greengate, девелопером которой выступает компания «Евразия логистик».

Финансовые условия

По итогам 2009 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$100 за кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В \$7090 за кв.м в год.

Влияние мирового финансового кризиса проявилось в коррекции и снижении арендных ставок, которое, по сравнению с прошлым годом составило 30-35%¹. В ближайшей перспективе (1 кв. 2010) ожидается стагнация арендных ставок, небольшое увеличение уровня арендных ставок возможно во второй половине 2010 г.

Многие арендаторы пересмотрели текущие договора аренды в сторону понижения коммерческих условий. Собственники в свою очередь были готовы предоставить дисконт в пределах 10-15% и более, особенно в только что построенных складских комплексах.

Среди скидок, предоставляемых арендаторам складских площадей, отметим:

- предоставление скидок по транспортировке грузов;
- уменьшение объема депозита, который ранее составлял 3-6 мес., теперь - 1 мес.;
- предоставление скидок на офисные площади в составе складских комплексов;
- уменьшение сроков договоров аренды (вместо 5 -7 лет, как было в докризисный период, все чаще заключают на 3 года и менее).

Размер операционных расходов для складов класса А в среднем составляет порядка \$3040 за кв.м в год, в классе В - \$20-30 кв.м в год.

Цены продаж по сравнению с 4 кв. 2008 г. снизились на 40-50%, и составили \$800-1 100 - класс А, \$600- 800 - класс В.

Спрос

По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 35%. Объем сделок демонстрировал тенденцию к снижению с начала 3 кв. 2008, однако, начиная с 3 кв. 2009 г. объем поглощения начал увеличиваться.

Среди крупнейших сделок 2009 г. (объем сделки свыше 10 тыс. кв.м) отметим аренду компанией Deere & Company (крупнейший в мире производитель колесных тракторов и комбайнов для сельского хозяйства) 45 тыс. кв. м в 1 фазе индустриального парка «Южные Врата».

Логистический оператор «ПРВ Групп» арендовала 30 тыс. кв.м складских площадей в «МЛП Подольск». Срок договора аренды -5 лет.

Partner Logistics, вышедшая на Российский рынок, арендовала 13 тыс. кв.м морозильных помещений в комплексе «Агротерминал» на 5 лет.

Компания Major Terminal арендовала 15 000 кв.м в логистическом парке «Истра».

«Меридиан Логистик» (Петербургский логистический оператор, специализирующийся на доставке алкогольной продукции) арендовала складской комплекс класса А в г. Мытищи МО, общей площадью 10 000 кв.м, емкость хранения 14 500 паллето-мест.

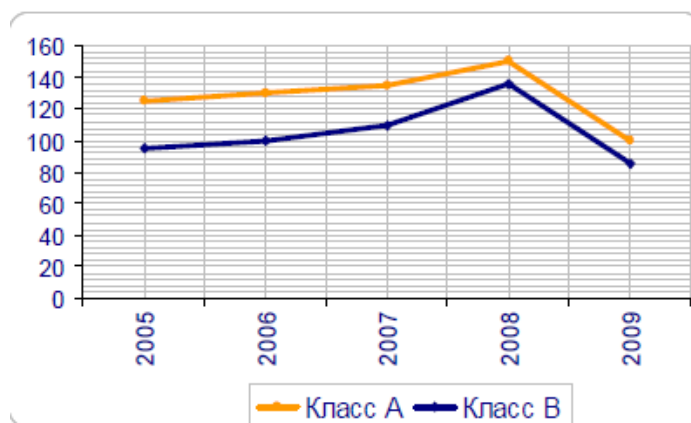


Рисунок 14. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв. м год.

В 2009 г. спросом пользовались качественные объекты, с отличным местоположением. Так в ПЛК «Северное Домодедово» ООО «ОСТ» представляющая интересы одного из операторов рынка бытовой техники и электроники, арендовала 12 500 кв.м; ГК «Технопарк» арендовала 6 600 кв.м складских и 620 кв.м офисных помещений; Логистический оператор «Новая компания» арендовал 6 тыс. кв. м; ООО «Бюро СЛит», осуществляющая полный комплекс поставки и хранения сырья, арендовала склад для компании «Лиггетт-Дукат», площадью 12 500 кв.м; компания «Новый Импульс» арендовала 23,5 тыс. кв.м. Iron Mountain подписала договор аренды 5 860 кв.м сроком на 10 лет.

Крупнейшая сделка субаренды была совершена в 1 кв. 2009 г.компанией «Мерседес-Бенц Рус» в комплексе «Ленинградский терминал» (класс А). Компания арендовала у японской компании Mitsui 8,5 тыс. кв.м под склад автозапчастей.

По данным Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ

В III квартале рынок складской недвижимости характеризовался наибольшей активностью, впервые, с начала кризисных изменений в экономике.

В III квартале спрос на метраж складских площадей был разнополярным. Наибольшим спросом пользовались помещения до 1 000 кв.м и свыше 10 000 кв.м. По итогам 9 месяцев наибольшим спросом на аренду пользовались помещения до 500 кв.м, на покупку площади 1-5 тыс.кв.м.

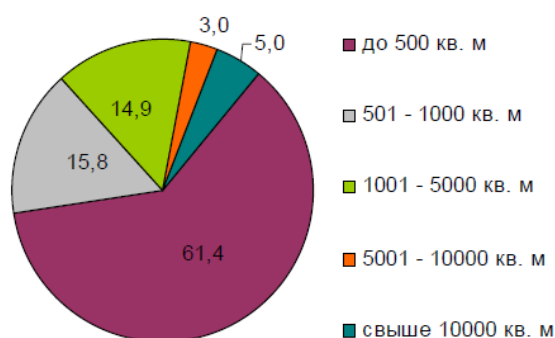


Рисунок 15. Распределение заявок на аренду складских площадей по метражу за 9 месяцев 2009 г.

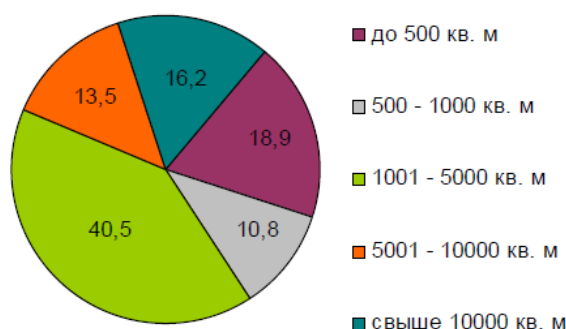


Рисунок 16. Распределение заявок на продажу складских площадей по метражу за 9 месяцев 2009 г.

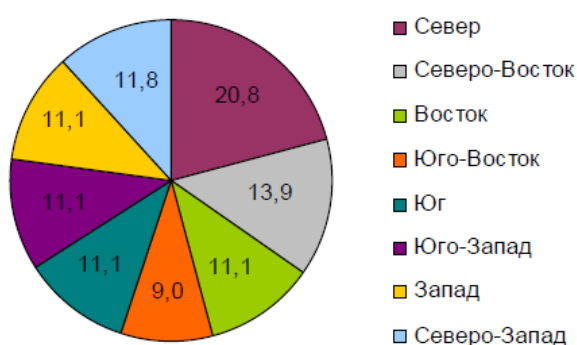


Рисунок 17. Распределение заявок на аренду складских площадей по направлениям за 9 месяцев 2009 г.

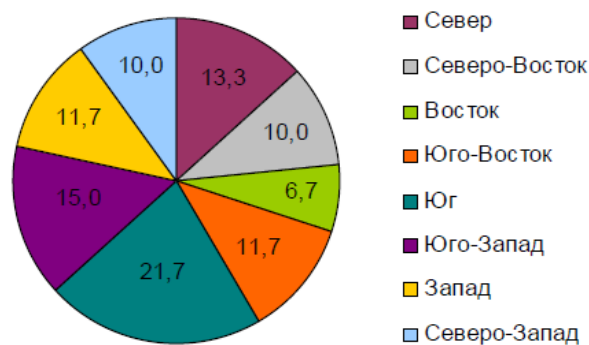


Рисунок 18. Распределение заявок на покупку складских площадей по направлениям за 9 месяцев 2009г.

Арендные ставки и цены продаж

Ставки аренды в III квартале не претерпели существенных изменений и составили:

Таблица 17

Базовая арендная ставка, долл.США/кВ.м в год

Класс	Московская область	Внутри МКАД
A	100 -115	170 - 185
B	90 – 105	140 - 155

Цена на качественные склады в Москве не изменилась. Складская недвижимость в Московской области в в III квартале стала стоять на 6% больше, по сравнению с прошлым кварталом:

Таблица 18

Базовая цена, долл.США/кв.м

Класс	Московская область	Внутри МКАД
A	800 – 950	1 350 – 1 500
B	650 – 800	1 100 – 1 250

По данным Knight Frank Research, 2010 г.

Складские площади

В 2010 г. продолжится аккуратная политика девелоперов относительно строительства спекулятивных складов, так как ни повышения доступности заемного финансирования, ни возвращения уровня спроса на докризисный уровень не ожидается. Тем не менее 550-600 тыс.м2 новых складских площадей будут достроены и выйдут на рынок прямой аренды в 2010 г.

Сохранение поглощения на уровне 2009 г. (700 тыс.м2), экономическая устойчивость и отсутствие новых финансовых потрясений (вероятность которых в 2010 г. по оценке Минфина - 15%) позволят рынку стабилизироваться и удерживать заявляемые коммерческие условия на текущих значениях. Мягкий рост ставок аренды возможен с середины 2010 - начала 2011 гг., когда начнет ощущаться «провал» в строительстве высококачественных складских площадей, вызванный отсутствием проектного финансирования в 2009-2010 гг., и уровень вакантных помещений начнет снижаться.

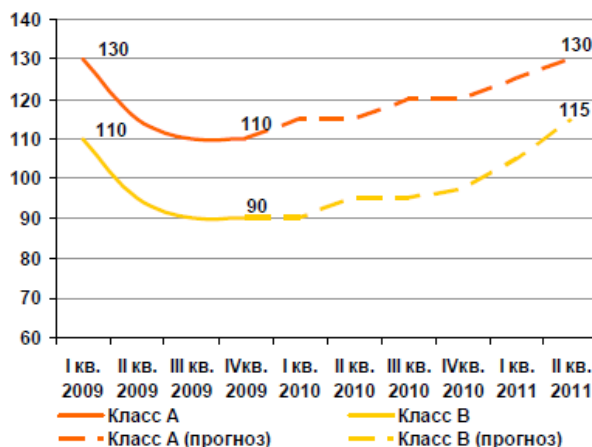


Рисунок 19. Рост ставок аренды будет связано с нехваткой высококачественных складских площадей, строительство которых сейчас отложено (\$ за м2 в год).

3PL услуги

В 2010 г. логистические операторы будут проявлять осторожность при аренде складских площадей, столкнувшись в 2008-2009 гг. с избытками снятых «на перспективу» складов. 3PL операторы будут расширять площади при фактическом (под конкретного клиента) увеличении объемов хранения.

При этом появление на логистическом рынке новых игроков не ожидается, более того, возможен и дальнейший выход из бизнеса ряда небольших операторов, потерявших ключевых клиентов в 2009 г.

В конце 2009 г. в заявках на логистические услуги отмечался двукратных в сравнении с 2008 г. рост средней площади хранения (количества паллето-мест).

Ожидается, что спрос на услуги ответственного хранения продолжит расти в 2010 г. Увеличение популярности 3PL услуг связывается не только с осознанием преимуществ логистического аутсорсинга, но и с использованием компаниями внешней логистики как альтернативы аренде собственных складских площадей в период нестабильной экономической ситуации.

В итоге предвидится дальнейшая положительная коррекция достигнутой к концу 2009 г. стоимости основных видов услуг 3PL операторов.

Таблица 19

Ценовая ситуация на рынке объектов сравнения – имущественных комплексов, представленных к продаже в марте 2010 г.

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
1	Горьковское шоссе	Производственная база, Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование под эксплуатацию производственной базы. На сегодня и деревообрабатывающий комбинат, действующий. Элетроэнергия 400 кВт. Административное здание 240 кв.м., офисное здание 300 кв.м., гараж 230 кв.м., склад 128 кв.м., склад 70 кв.м., погонажный цех 600 кв.м., балочный цех 600 кв.м., сушильный цех 140 кв.м. Общая площадь строения 1192 кв.м. Газ по границе. Заезд непосредственно с Малго Московского кольца. Удобная транспортная развязка. 800 м до ж/д путей. Комбинат оснащён новым импортным оборудованием. На территории есть козловой кран 5 тонн. Возможно использование строительства складского комплекса, логвистического терминала, производство	40	Действующий деревообрабатывающий комбинат, производственная база	1 192,0	5 960	3 302	2 658	собственность		30	36 000 000	30 508 475	30 201	25 594	http://irr.ru/advert/57903676/ , т.509-33-63 "Империя метров"
2	Щелковское ш., г.Щелково	Складской комплексе. Земельный участок 3,86 Га в собственности – можно оценить в 6500 долл. сотка – 2,5 млн. долл. Ветхие строения в собственности общей площадью 3291 кв. м (которые есть в натуре) - по 500 долл. кв. м – 1.5 млн. · Ж/Д ветка 1,38 Га в собственности (реально не используется – заасфальтирована) –так же как стоимость земли 6500 -7000 долл. сотка. – 1 млн. долл. Незавершенный склад (80% готовности) 4054 кв. м – не более 1000 долл. За кв. метр (объект в стадии строительства и получения разрешительной документации) - 4 млн. долл. · Эл. Мощности – 150 кВа – 100 тыс. долл. Итого общая стоимость комплекса ориентировочно 8 млн. долл. Торг предмет переговоров.	17	Складской комплекс	6 534,0	38 600	3 650	34 950	собственность		40	238 512 000	202 128 814	36 503	30 935	http://www.mabr.ru/tp/print/78 , т.(495)364-45-04
3	г.Электросталь, Горьковское направление	Производственно-складские помещения на территории города в промышленной зоне. Электричество неограниченно, коммуникации в рабочем состоянии.	40	Производственно-складской комплекс	2 500,0	70 000	2 875	67 125	собственность		30	89 442 000	75 798 305	35 777	30 319	http://promportal.ru/board/message377
4	Щелковское ш., г.Щелково	Складской комплексе 4-х этажный, площадью 10700 кв.м. Размеры в плане 36х72. Монолитный каркас шаг колон 6х9 м. Витражный алюминиево-стеклянный фасад. 6 грузовых (3 и 5 тонн) лифтов и два пассажирских, с пристроенными входными блоками, включающими лифтовые холлы, незадымляемые лестничные клетки и выходы на эксплуатируемую кровлю. Земельный участок 1,5 Га. Участок в собственности. Площадь застройки - 2500 кв.м. (0,25 Га). Имеются достаточные площади для стоянки грузовых фур и легковых автомобилей. Состояние: построено 3 этажа, к июлю 2009 планируется сдать объект под чистовую отделку. Цена продажи: 4эт - 600\$/кв.м, не включая НДС, 3эт - 800\$/кв.м, не включая НДС, 2эт - 1100\$/кв.м, не включая НДС, 1эт - 1400\$/кв.м, не включая НДС.	17	Складской комплекс	10 700,0	15 000	2 500	12 500	собственность		15	367 020 775	311 034 555	34 301	29 069	http://zдание.info/2389/2486/object/885 , т. 8 (495) 220-12-34

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
5	Новорязанский ш., пос. Некрасовка, Люберецкий район	Производственные здания. Два здания в собственности. Теплые - металлокаркас, сэндвич-панели, ПВХ остекление, теплоснабжение от общей котельной. Общая площадь зданий - 4052 кв.м., в том числе производственные площади - 2864 кв.м., вспомогательные площади - 1188 кв.м. 1-е здание: производственная площадь – 1149 кв.м., офисная - 108 кв.м. Кран-балка Q=3,5 тонн, ворота – 4 шт. под еврофуру, пол – армированный бетон, высота стен – 9,5 м. 2-е здание: производственная площадь – 1715 кв. м, АБК (3 этажа) – 1080 кв.м. Кран-балка Q=10 тонн, ворота – 4 шт. под еврофуру, пол – армированный бетон, высота стен – 9,5 м. Электроэнергия – подведено 250 кВт, дополнительно имеется 2 дизельгенератора общей мощностью 280 кВт. Отопление – антифриз, автономная котельная на дизельном топливе, 3 котла (для экономного использования). Дополнительно – подведена теплотрасса. Канализация - центральная. Вода – скважина с системой очистки (пригодна для питья). Участок – 0.64 Га (фактически 0,8 Га) . Территория огорожена, забетонирована и с	12	Производственные здания	4 052,0	6 400	1 553	4 847	собственность		35	120 000 000	101 694 915	29 615	25 097	http://zдание.info/2389/2486/object/828, т. 8(965)369-39-49
6	Новорязанское направление, г.Дзержинский	Современный складской терминал 2004 года постройки. Общая площадь складского комплекса 20900 кв.м., 2-й этаж офисный – 2800 кв.м. Общая площадь земельного участка – 5,4 Га, пятно застройки 3,9 Га. Электроснабжение – 2 трансформатора по 400кВа, разрешенная мощность 450кВт, установленная мощность 800 кВт. Теплоснабжение - теплотрасса от ТЭЦ 1700п.м., 2 трубы 219мм, потребление 2,5 Гкал. Водоснабжение две собственных скважины 10куб.м./час, лимит водопотребления 87тыс. куб.м./год. Канализация – свои очистные сооружения для ливневой канализации, бытовая канализация через агрофирму «Нива» в городскую систему. Характеристики здания: Класс здания Ф 5.2., металло-каркасное облицованное сэндвич панелями. Полы склада - наливные, потолок +10м (рабочая высота), шаг колонн -12м. Восемь доков для приема еврофур, два пандуса под кровлей для приема автотранспорта через ворота. В складе обеспечен тепловой режим +20 градусов, установлена центральная система кондиционирования офисной части.	3	Складской комплекс	20 900,0	54 000	24 035	29 965	собственность	2004	25	529 645 710	448 852 297	25 342	21 476	http://zдание.info/2389/2486/object/448, т. +7 (495) 765-06-45; 8 (916) 423-12-99
7	Щелковское шоссе, Щелковский район	Производственно-складской комплекс, одноэтажный. Реконструкция "Зернохранилища" под "Миникомплекс по производству мясных полуфабрикатов.	30	Производственно-складской комплекс	1 400,0	6 610	2 590	4 020	аренда на 49 лет с последующим переходом права собственности	2003	25	39 000 000	33 050 847	27 857	23 608	http://irr.ru/advert/54255709/, т.8 (495) 974-62-16
8	Ярославское шоссе, г.Сергиев Посад	Административно-производственно-складской комплекс, внутри имеются офисные помещения 700 кв.м., собственная котельная, участок 0,5 Га в собственности, ж/д.	75	Административно-производственно-складской комплекс	5 700,0	5 000	4 155	845	собственность		36	180 000 000	152 542 373	31 579	26 762	http://irr.ru/advert/41246895/, т.(495) 755-95-59
9	Горьковское направление, г.Реутов, ул.Транспортная, д.9	Офисно-производственный комплекс. Комплекс расположен на асфальтированном земельном участке площадью – 0,9 Га, огороженный бетонным забором с автоматическими воротами. На территории участка расположены два здания и гаражные боксы. Перед офисным зданием расположена парковка на 30 машиномест. Все здания на территории комплекса оборудованы и подключены к системам теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации. Проход на территорию зданий, осуществляется через КПП площадью - 28,7 кв.м. Земельный участок и все постройки находится в собственности юридического лица. Трехэтажное офисное здание общей площадью - 1959,5 кв.м. оборудовано системой кондиционирования воздуха. Здание оборудовано локальной сетью с	1	Офисно-производственный комплекс	3 800,0	9 000	4 370	4 630	собственность		20	119 256 000	101 064 407	31 383	26 596	http://zдание.info/2389/2486/object/821, т.8 (903) 105-51-21

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
		возможностью выхода в Интернет, телефонной сетью с 9 Московскими городскими номерами (код 495), охранно-пожарной сигнализацией и системой контроля доступа. Производственное здание общей площадью 867 кв.м. включает в себя: одноэтажную часть, и 2-х этажную (офисно-складскую) из 8 помещений. Десять гараж														
10	Ленинградское ш., Солнечногорском районе, д.Дубровка, в непосредственной близости от аэропорта Шереметьево-1	Производственно-складской комплекс, Имеются помещения административного назначения, современные грузовые лифты, приточно-вытяжная вентиляция, системы противопожарной безопасности и средства тушения пожаров. Полы фибробетонные, с антипылевым покрытием. Склад обеспечен центральным отоплением, водопроводом, электроосвещением, вентиляцией. Территория склада оборудована местами парковок большегрузного транспорта и местами погрузки-выгрузки многотонажного транспорта, удобные подъездные, погрузочно-разгрузочные пути. Отличное состояние, готовность к использованию.	11	Производственно-складской комплекс	6 840,6	16 000	7 867	8 133	собственность		21	283 233 000	240 027 966	41 405	35 089	http://zдание.info/2389/2486/object/255_т.8 (495) 220-12-34
11	Ленинградское шоссе, Дмитровское шоссе, Лобня – Шереметьево	Складской комплекс после реконструкции 2007 г., общая площадь 19200 кв.м., расположен на участке площадью 3,3 Га (земля в собственности). Конфигурация складского комплекса: -двенадцать ворот, размером 2990 x 3120 мм, укомплектованных доклевеллерами и докшелторами; -зона высотного хранения рабочей высотой 14 метров, -зона хранения на втором этаже; -отдельная территория со стоянкой крупнотоннажного транспорта. Первый этаж здания общей площадью—11474,6 кв. м, состоит из пяти блоков, предназначенных для размещения складских помещений. Центральная часть 72х84м. состоит из 3-х пролетов размером 24х84м., высота 14м. Шаг колонн—12 м. Блоки по сторонам от центральной части имеют высоту 6,3м., шаг колонн 6м. Второй этаж—общая площадь 5269,4кв.м. предназначен для складских помещений, загрузка осуществляется с помощью штабелера через технологические проемы. Третий этаж здания общей площадью 2453 кв. м предназначен для размещения офисных помещений. Здание оснащено собственной автономной газовой котельной, мощностью 5600 кВт	12	Складской комплекс	19 200,0	33 000	22 080	10 920	собственность	2007	15	775 164 000	656 918 644	40 373	34 215	http://zдание.info/2389/2486/object/222_т.8 (495) 743-01-31
12	Волоколамское шоссе (Нахабино), 30 минут от м.Тушинская.	Производственно-складской комплекс, одноэтажный. Реконструкция "Зернохранилища" под "Миникомплекс по производству мясных полуфабрикатов.	16	Производственно-складской комплекс	3 300,0	32 000	3 795	28 205	аренда 49 лет		35	149 070 000	126 330 508	45 173	38 282	http://zдание.info/2389/2486/object/213_т.+7(495)504-28-78
13	Ярославское ш.,г.Мытищи	Имущественный комплекс под снос и новое строительство. Заводоуправление— 324,7 м2 Административное здание — 620,0 м2 Производственное помещение — 3160,7 м2 Производственное здание — 206,1 м2 Склад №1 — 140,3 м2 Склад №2 — 355,2 м2 Проходная — 31,8 м2 Столовая — 45,2 м2 Цех №2 — 1426,9 м2 Форма права — собственность Земельный участок — 1,9 Га Форма права — договор аренды. Электроснабжение осуществляется от трансформаторной подстанции ОАО "Мытищинская электросеть". Установленная мощность 400 кВА. Водопровод — проточный, хозяйственно-питьевой. Наличие канализации.	7	Производственный комплекс	6 300,0	19 000	1 468	17 532	аренда на 49 лет		35	208 698 000	176 862 712	33 127	28 073	http://www.mabr.ru/tp/print/961.html_т.(495)364-45-05
14	Симферопольское направление, Подольск,	Производственно-складская база. 2007 год постройки. Общая площадь строений - 2700 кв.м., земля 0,5 Га - в собственности, все центральные коммуникации. Высота потолков 7-8 метров. Два одноэтажных строения (200 кв.м. - офис, остальные — производственно-складские), капитальные	13	Производственно-складской комплекс	2 700,0	5 000	1 553	3 447	собственность	2007	15	110 000 000	93 220 339	40 741	34 526	http://zдание.info/mail?object_id=963_т.(495) 792-17-80

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
	300м от Варшавского ш., рядом станция Силикатная	(кирпич+утеплитель+профлист), отапливаемые. Хороший подъезд, огороженная охраняемая территория (бетонный забор), одновременная разгрузка 2 фур. Ж/д ветка на соседней территории (можно пользоваться).														
15	Ярославское шоссе, Лесные Поляны	Складской комплекс. Складские помещения 6610.2 кв.м., офисные помещения 671.8 кв.м. Этажность: склад - 1 этаж, офисные помещения - 2 этаж. Высота потолков 7-8м. Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол не менее 3500 кг на ось. Тип кровли: двойной металлопрофиль с внутренним утеплением. Электроэнергия 100 кВт. Температурный режим от - 40 до + 40 С. Отопление: склад не отапливаемый, офисные помещения – электрическое отопление. Ж/д ветка на границе с участком. Водоснабжение центральное. Канализация центральная. Вентиляция естественная. Телекоммуникационное оборудование: интернет, телефония – три номера, кабельное телевидение.	14	Складской комплекс	7 282,0	17 700	4 187	13 513	собственность		35	178 884 000	151 596 610	24 565	20 818	http://zdanie.info/2389/2486/object/533.т.8(903)162-14-12
16	Носовихинское ш., г. Железнодорожный	Производственный комплекс. Отдельно стоящее здание (переменной этажности 2-4 этажа) площадью 22000 кв.м. Состояние помещений - после ремонта. Земельный участок площадью 2.2 Га оформлен в аренду на 49 лет. Огороженная, охраняемая территория. Все коммуникации. Действующий бизнес (производственный комплекс полностью сдан в аренду).	12	Производственный комплекс	22 000,0	22 000	12 650	9 350	аренда 49 лет		35	477 024 000	404 257 627	21 683	18 375	http://zdanie.info/2389/2486/object/493.т.8(926)231-47-77
17	Московская область, на Международном шоссе	Производственно-складской комплекс, На участке 3 Га расположены производственно-складские строения общей площадью 10000 кв.м., часть из которых - недострой. Высота потолков 6 метров. Все коммуникации центральные, электричество 800 кВт. Свободный от строений участок 0,5 Га. Все строения и земельный участок оформлены в собственность	10	Производственно-складской комплекс	10 000,0	30 000	11 500	18 500	собственность		20	551 559 000	467 422 881	55 156	46 742	http://zdanie.info/2389/2486/object/592.т.7(495)961-52-32
18	Ярославское ш., Пушкинский район	Производственный комплекс был введен в эксплуатацию в марте 2007 года. Общая площадь земельного участка – 5 000 кв.м., площадь застройки – 3 100 кв.м., площадь здания – 3 826 кв.м. (производственные и складские помещения – 3 068 кв.м., офисные помещения – 758 кв.м.). Сооружение 2-х этажное, каркасно-панельное с каркасом из металлоконструкций и трёхслойными стеновыми панелями, толщиной 100 мм. Объект огорожен забором, пунктом охраны с электрическим шлагбаумом, стоянкой для автотранспорта и удобными подъездными путями. Производственные цеха и складские помещения, расположены на 1-ом этаже, оборудованы системой подготовки промышленного воздуха «Lennox» (США), которая необходима для постоянного поддержания определённого климата в каждом из помещений. Полы в производственных помещениях покрыты обеспыливающим полиуретановым покрытием для пищевых производств. Офисные помещения расположены на 2-м этаже и включают в себя несколько отдельных кабинетов, ресепшен, большую приёмную, комнату для проведения переговоров и кон	18	Производственный комплекс	3 826,0	5 000	3 100	1 900		2007	15	238 512 000	202 128 814	62 340	52 830	http://zdanie.info/2389/2486/object/676.т.8(495)211-69-45
19	Симферопольское ш., г.Подольск.	Строения производственно-складского комплекса в собственности, земельный участок - 0,5 Га. Два капитальных строения 2-х и 3-х этажные, общая площадь 2104 кв.м. Грузовой лифт. Электричество - 57 кВт, отопление - своя котельная, водоснабжение - скважина. Примыкает ж/д ветка МЖД. Пандус, охраняемая территория. Удобный подъезд.	12	Производственный комплекс	2 104,0	5 000	1 210	3 790	аренда		20	107 330 400	90 957 966	51 013	43 231	http://zdanie.info/2389/2486/object/677.т.
20	г.Солнечногорск, Ленинградское ш.	Действующий производственно-складской комплекс общей площадью 6.800 кв.м, со всеми коммуникациями, электричество 120 кВт. Территория огорожена бетонным забором, подъезд- асфальт, 300 м от Ленинградского шоссе. На участке имеется Ж-Д ветка (2 пути по 260 м) Все строения оформлены в собственность.	43	Производственный комплекс	6 800,0	39 000	6 089	32 911	в бессрочном пользовании до 2010		25	149 070 000	126 330 508	21 922	18 578	http://www.mabr.ru/tp/print/822.html.т.(495)364-45-05

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
21	Симферопольское ш., Подольский район	Имущественный комплекс. Здания: общая площадь зданий - 7087,4 м ² Здание № 1 - Назначение (бывшее): отделение отражательных печей: Год ввода в эксплуатацию: 1967. Площадь: 3897,7 м ² . Размеры: 145,22 x 26,84 Н=13 м Описание: фундамент - бетонный ленточный; полы – бетонные; стены – ж/б плиты, кирпич; покрытия и перекрытия ж/бетонные; кровля – рулонная. Состояние – хорошее. Здание № 2 - Назначение(бывшее): здание электрической шахтовой печи. Год ввода в эксплуатацию: 1957. Площадь: 2059,7 м ² . Размеры: 63,87 x 13,45 + 78,19 x 15,02 Н=11,08 м / 5,45 x 10,9 + 4,77 x 4,44 Н=3,8 м / 6,25 x 12,98 Н=5,1 м., Описание: фундамент - ж/бетон; полы - бетонные стены – кирпичные; покрытия и перекрытия ж/бетонные; кровля – рулонная., Состояние – хорошее., Здание № 3 - Назначение(бывшее): бытовые помещения, Год ввода в эксплуатацию: 1949. Площадь: 463,3м ² . Размеры: 39,73x 8,46 + 7x 3,96 Н=8,8 м Описание: фундамент - бетонный ленточный; полы - бетонные стены – кирпичные, шлакоблок; перекрытия ж/бетонные; кровля – рулонная. Состояние –	16	Производственный комплекс	7 087,4	23 500	8 151	15 349	собственность	1949-1957	55	120 000 000	101 694 915	16 931	14 349	http://www.mabr.ru/tp/print/866.html , т.(495)364-45-05
22	Симферопольское ш., г.Подольск	Имущественный комплекс. Здания № 1: Биофильтр: 936 м ² . Здания № 2: Здание биофильтра: 1052 м ² . 4.Коммуникации: предоставляется возможность подвода от соседних зданий (колодцев)коммуникаций – вода; канализация; газ; электроэнергия (50кВт) входит в цену; возможно подключение доп. мощности. Один выезд.	16	Производственный комплекс	1 988,0	7 411	32 868	-25 457	собственность		25	34 000 000	28 813 559	17 103	14 494	http://www.mabr.ru/tp/print/869.html , т.(495)364-45-05
23	Ленинградское ш., Солнечногорском районе, пос. Поварово, ул. Почтовая, д.29 (территория завода).	Производственные здания. Панельное здание, 4 надземных и один подвальный (технический) этаж, высота потолка 3,7м., (высота потолков технического этажа 1,45м). Имеются две входные группы (со стороны фасадной части и со стороны внутреннего двора), оба входа оборудованы асфальтированными подъездными путями, с возможностью парковки автомобилей. Установлен грузоподъемный тельфер – находится в рабочем состоянии. Грузовой лифт. В 2006 году проведены ремонтные работы фасада, входных групп, кровли и стеклопакетов, системы водо- и теплоснабжения. Системы вентиляции и пожаротушения находятся в исправном состоянии. Здание без внутренней отделки. Заключен договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод с МУП «Поварово-Сервис», оформлены акты балансовой принадлежности. Существуют два варианта теплоснабжения - от МУП «Поварово-Сервис» и завода (резервный). Возможность проведения газа в здание, ГРП установлено. Земельные отношения - в стадии оформления (1,3 Га). электроснабжение осуществляется по действующему соглашению	32	Производственные здания	4 888,0	13 000	1 874	11 126	в стадии оформления	2006	10	89 442 000	75 798 305	18 298	15 507	http://zдание.info/2389/2486/object/838 , т. 8 (905) 706-54-38; 8 (926) 525-63-63
	Средняя												191 262 449,65	33 582,09	28 459,35	

Как видно из приведенных выше объектов – производственно-складских комплексов, расположенных в Московской области, диапазон между минимальным и максимальным значением удельной цены предложения 1 кв.м общей площади капитальных строений комплексов составляет от 14 349 руб/кв.м до 52 830 руб/кв.м (без НДС). Такая значительная разница объясняется, целым рядом объективных причин:

- общей площадью капитальных строений объекта;
- общей площадью земельного участка комплекса;
- площадью прилегающей, незастроенной частью земельного участка;
- удалённостью от МКАД;
- направлением;
- видом прав на земельный участок (собственность или аренда);
- физическим состоянием капитальных строений комплексов,
- удобством подъездных дорог,
- и др.

Средняя удельная цена предложения производственно-складских комплексов в Московской области составляет 28 459 руб/кв.м.

Прогноз

В 2010 г. продолжится аккуратная политика девелоперов относительно строительства спекулятивных складов, и так как ни повышения доступности заемного финансирования, ни возвращения уровня спроса на докризисный уровень не ожидается, то часть из заявленных ранее объектов будут строиться только под конкретного заказчика.

Тем не менее около 550 тыс. м² новых складских площадей будут достроены и выйдут на рынок прямой аренды в 2010 г. Такой объем при сохранении спроса на уровне 2009 г. позволит рынку стабилизироваться и удержать заявляемые ставки аренды на текущих значениях - \$100-110 (triple net), их мягкий рост возможен с конца 2010 - начала 2011 гг., когда начнет ощущаться «провал» в строительстве высококачественных складских площадей, вызванный отсутствием проектного финансирования в 2009-2010 гг., и уровень вакантных помещений начнет снижаться.

Рассматривая структуру спроса и текущие тенденции, можно сделать вывод о том, что спрос на услуги ответственного хранения продолжит расти в 2010 г. по мере того, как все большее количество компаний начнет осознавать преимущества логистического аутсорсинга. В итоге это может привести к стабилизации стоимости основных видов услуг 3PL операторов и их дальнейшей положительной коррекции. При этом появление на логистическом рынке новых игроков будет затруднено высокой стоимостью входа (аренда, затраты на оборудование, развитие бренда и т.д.), более того, возможен и дальнейший выход из бизнеса ряда небольших операторов, потерявших ключевых клиентов в 2009 г.

В 2010 г. логистические операторы будут проявлять осторожность при аренде складских площадей, столкнувшись в 2008-2009 гг. с избытками снятых «на перспективу» складов. 3PL операторы будут расширять площади при фактическом (под конкретного клиента) увеличении объемов хранения.

7.4. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ- АНАЛОГОВ

Стоимость недвижимости определяется множеством факторов. В оценочной практике они делятся на следующие группы.

Передаваемые имущественные права характеризуются набором прав, передаваемых при продаже. Сюда относятся также ограничения прав собственности, которые обуславливаются не полной передачей прав или их несоответствие рыночным условиям.

Финансовые условия сделки характеризуются денежным эквивалентом, как единым измерителем стоимости. При разных условиях финансирования сделки изменяется ее цена.

Рыночные условия влияют на цену по двум направлениям. Во-первых, через отличие по финансированию, налогообложению, передаваемым правам с учетом их ограничений. Во-вторых,

в связи с динамичным характером соотношения спроса и предложения цены меняются во времени. Таким образом, время продажи влияет на цену сделки.

Местоположение влияет на цену недвижимости через стоимость земельного участка, которая определяется комплексом факторов.

Физические характеристики включают совокупность факторов, характеризующих размеры и качество улучшений и земельного участка.

Общими этапами при сравнительном и доходном подходах является изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и выбор аналогов для расчета. Оптимальный выбор достигается минимальным различием аналогов от объекта сравнения по перечисленным критериям.

Основными критериями выбора аналогов – незастроенных земельных участков из представленных ранее объектов (таблица 14, с.36) являются следующие факторы:

- наличие права собственности;
- разрешённое использование – строительство/возможное размещение объектов производственно-складского комплекса;
- общая площадь – от 40 000 кв.м;
- местоположение – Горьковское ш.;
- удаленность от МКАД – 40км.

Основными критериями выбора аналогов – производственно – складских комплексов из представленных ранее объектов (таблица 19, с.46) являются следующие факторы:

- наличие права собственности, как на здания, так и на земельный участок,
- местоположение – Горьковское ш. – Щелковское ш.,
- удаленность от МКАД – 17-40км.

При сборе исходной информации правдивые данные о сделках купли-продажи, сходных с оцениваемыми, найти не удалось. При сравнительном анализе использовались цены предложения.

Земельные участки и производственно-складские комплексы, выбранные в качестве объектов аналогов, и используемые при последующих расчетах, представлены в таблицах (таблица 20 - таблица 21).

Таблица 20

Земельных участков, выбранные в качестве аналогов

№ п/п объект сравне ния	Населенный пункт, шоссе, район	Удаленност ь от МКАД, км	Общая площадь		Категория земли	Вид права на ЗУ	Разрешённое использование/планир уемое использование	Характеристики земельных участков	Цена предложения, руб			Источник информации
			сотка	кв.м					за весь участок	за 1 сотку	за 1 кв.м	
1	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	40	1 920,00	192 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство объектов логистики и транспорта / для размещения производственно- складского комплекса	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок почти правильной прямоугольной формы, расположен вдоль федеральной автодороги М7 (Горьковское шоссе). Земли населенных пунктов для размещения производственно-складского комплекса. Все коммуникации вдоль границ. Участок чистый, ровный. Согласован съезд с федеральной трассы. Собственность. Цена - 14 млн. руб. за 1 га	268 000 000	139 583	1 396	http://www.roszem.ru/land/33152.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
2	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	41	400,00	40 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство объектов логистики и транспорта /размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно- складского комплекса	Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок расположен на первой линии федеральной трассы М7(Горьковское шоссе). Ровный, согласован съезд с трассы. Коммуникации - по границе. Предполагается размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно-складского комплекса.	60 000 000	150 000	1 500	http://www.roszem.ru/land/42962.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
3	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	40	2 170,00	217 000,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство промышленных объектов	Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога, ж/д на участке. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок 20 га расположен в 300-х метрах от трассы М7(Горьковское шоссе), ровный, по границе проходит действующая производственная ж.д. ветка.	250 000 000	115 207	1 152	http://www.roszem.ru/land/32658.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
4	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	41	503,00	50 300,0	земли населенных пунктов	собственность	строительство промышленных объектов	Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - строительство промышленных объектов. Вид права - собственность. Транспортная доступность - вблизи пассажирской ж/д станции, подведена автодорога. Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ. Участок из категории земель населенных пунктов для размещения торгово-сервисного центра с постами обслуживания автомобилей площадью 5,03 га примыкает непосредственно к автодороге М7 (Горьковское шоссе). Участок ровный, имеет съезд с федеральной трассы. По границе - все коммуникации. Собственность юридического лица	65 000 000	129 225	1 292	http://www.roszem.ru/land/65278.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48, т. 8(903)966-38-01
	Средняя								160 750 000	133 504	1 335,25	
Объект оценки	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское ш., д.2	40	758,90	75 890,0	земли населенных пунктов	собственность	под производственной базой ЗАО "УМ-63"					

Таблица 21

Ценовая ситуация на рынке объектов сравнения – имущественных комплексов, представленных к продаже в марте 2010 г.

№ п/п	Местонахождение	Характеристика	Удаленность от МКАД, км	Функциональное назначение	Общая площадь капитальных зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки под зданиями, кв.м	Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м	Вид права на земельный участок	Год постройки	Физический износ, %	Цена предложения за объект, руб		Цена предложения за 1 кв.м капитальных строений, руб/кв.м		Источник данных
												с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	
1	Горьковское шоссе	Производственная база, Категория земель- земли населённых пунктов. Разрешенное использование под эксплуатацию производственной базы. На сегодня и деревообрабатывающий комбинат, действующий. Электроэнергия 400 кВт. Административное здание 240 кв.м., офисное здание 300 кв.м., гараж 230 кв.м., склад 128 кв.м., склад 70 кв.м., погонажный цех 600 кв.м., балочный цех 600 кв.м., сушильный цех 140 кв.м. Общая площадь строения 1192 кв.м. Газ по границе. Заезд непосредственно с Малго Московского кольца. Удобная транспортная развязка. 800 м до ж/д путей. Комбинат оснащён новым импортным оборудованием. На территории есть козловой кран 5 тонн. Возможно использование строительства складского комплекса, логистического терминала, производство	40	Действующий деревообрабатывающий комбинат, производственная база	1 192,0	5 960	3 302	2 658	собственность		30	36 000 000	30 508 475	30 201	25 594	http://irr.ru/advert/57903676/ , т.509-33-63 "Империя метров"
2	Щелковское ш., г.Щелково	Складской комплекс. Земельный участок 3,86 Га в собственности - можно оценить в 6500 долл. сотка - 2,5 млн. долл. Ветхие строения в собственности общей площадью 3291 кв. м (которые есть в натуре) - по 500 долл. кв. м - 1.5 млн. · Ж/Д ветка 1,38 Га в собственности (реально не используется - заасфальтирована) - так же как стоимость земли 6500 -7000 долл. сотка. - 1 млн. долл. · Незавершенный склад (80% готовности) 4054 кв. м - не более 1000 долл. За кв. метр (объект в стадии строительства и получения разрешительной документации) - 4 млн. долл. · Эл. Мощности - 150 кВт - 100 тыс. долл. Итого общая стоимость комплекса ориентировочно 8 млн. долл. Торг предмет переговоров.	17	Складской комплекс	6 534,0	38 600	3 650	34 950	собственность		40	238 512 000	202 128 814	36 503	30 935	http://www.mabr.ru/tp/print/78,т.(495)364-45-04
3	г.Электросталь, Горьковское направление	Производственно-складские помещения на территории города в промышленной зоне. Электричество неограниченно, коммуникации в рабочем состоянии.	40	Производственно-складской комплекс	2 500,0	70 000	2 875	67 125	собственность		30	89 442 000	75 798 305	35 777	30 319	http://promportal.ru/board/message377
4	Щелковское ш., г.Щелково	Складской комплексе 4-х этажный, площадью 10700 кв.м. Размеры в плане 36х72. Монолитный каркас шаг колон 6х9 м. Витражный алюминиево-стеклянный фасад. 6 грузовых (3 и 5 тонн) лифтов и два пассажирских, с пристроенными входными блоками, включающими лифтовые холлы, незадымляемые лестничные клетки и выходы на эксплуатируемую кровлю. Земельный участок 1,5 Га. Участок в собственности. Площадь застройки - 2500 кв.м. (0,25 Га). Имеются достаточные площади для стоянки грузовых фур и легковых автомобилей. Состояние: построено 3 этажа, к июлю 2009 планируется сдать объект под чистовую отделку. Цена продажи: 4-эт - 600\$/кв.м, не включая НДС, 3-эт - 800\$/кв.м, не включая НДС, 2-эт - 1100\$/кв.м, не включая НДС, 1-эт - 1400\$/кв.м, не включая НДС.	17	Складской комплекс	10 700,0	15 000	2 500	12 500	собственность		15	367 020 775	311 034 555	34 301	29 069	http://zдание.info/2389/2486/object/885,т.8(495)220-12-34
	Средняя											182 743 693,75	154 867 537,25	34 195,5	28 979,25	
Объект оценки	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д. 2	Производственный комплекс	40	Производственный комплекс	15 814,7	75 600	11 563,00	64 037	собственность	1991	37					

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование недвижимости характеризуется вариантом, который обеспечивает ее наивысшую стоимость при соблюдении ограничений по разумности, физической осуществимости, финансовой приемлемости и юридической допустимости. Этот вариант характеризуется наивысшей стоимостью земли.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для стоимостной оценки объекта. Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимого имущества, предназначен под производственную базу ЗАО «УМ-63».

Физически возможно: Объемно-планировочные характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса не позволяют эксплуатировать его в другом качестве, кроме как под производственно-складскую базу, т.е. по текущему назначению. Поэтому наилучшее использование оцениваемого имущества с точки зрения физической возможности и целесообразности, является эксплуатация рассматриваемого имущества, по его текущему функциональному назначению.

Юридически допустимо: Разрешенным использованием земельного участка является: его использование под производственную базу ЗАО «УМ-63» – что полностью соответствует текущему использованию.

Финансово целесообразно: по определению, использование, которое максимизирует стоимость имущества при подходящей долгосрочной норме отдачи, является наиболее эффективным. Ограничения по физической возможности и юридической допустимости оцениваемых объектов уменьшают количество вариантов финансовой целесообразности до текущего функционального назначения.

С точки зрения максимального дохода от использования оцениваемого имущества наиболее эффективное использование ограничивается его текущим функциональным использованием по назначению. Таким образом, текущее функциональное назначение оцениваемого имущества является физически осуществимым, финансово приемлемым, юридически допустимым и принимается за наиболее эффективное использование.

8.3. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (рисунок 20).



Рисунок 20. Методическая структура определения рыночной стоимости

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы [12]: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования (рисунок 21).



Рисунок 21. Подходы и методы определения рыночной стоимости земельного участка

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Выбор методов в подходах оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества

Затратный подход

В рамках затратного подхода целесообразно применить метод удельной стоимости единицы для определения стоимости воспроизводства зданий и сооружений. Такой выбор обусловлен наиболее оптимальным соотношением используемых в оценке данных и достоверностью результата. Точность расчетов повышается вместе с использованием современных справочных изданий КО-ИНВЕСТ укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), рассчитанных в текущем уровне цен.

В затратном подходе применяется метод сравнительной единицы и количественного анализа. Стоимость затрат на строительство (стоимость замещения или воспроизводства), рассчитывается по нормативной базе затрат на строительство (Справочникам УПСС), совместно с индексами цен по справочному изданию КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» [20].

Выбор методов в подходах оценки рыночной стоимости земельного участка, как незастроенного

Затратный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка

Для незастроенного земельного участка согласно методическим рекомендациям Минимущества России [12] затратный подход не применяется.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка

Предложения к продаже незастроенных земельных участков для строительства объектов производственно-складского назначения в районе нахождения оцениваемого земельного участка обеспечивает возможность применение сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка

Отсутствие на рынке предложений в аренду незастроенных земельных участков для строительства объектов производственного назначения в районе нахождения рассматриваемого земельного участка, делают невозможным применение метода капитализации земельной ренты в доходном подходе.

Прогнозирование арендных ставок, экономических результатов от последующей эксплуатации производственно-складского комплекса в условиях финансового кризиса при неопределенности сроков и самой возможности длительной сдачи в аренду помещений, не представляется возможным. Поэтому метод остатка и метода предполагаемого использования земельного участка также не приемлемы. Доходный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка не применяется.

Подходы, применяемые при оценке земельного участка

При оценке стоимости земельного участка применяются:

- сравнительный подход - методом сравнения продаж, см. (рисунок 22).



Рисунок 22. Подходы и методы, используемые при расчёте рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход

В сравнительном подходе применяется метод сравнения продаж, который в свою очередь, использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти все факторы, определяющую цену. Он наиболее точно отражает рыночные условия. Надежность данного метода увеличивается с ростом числа аналогов и степени их соответствия оцениваемому объекту. Схожесть аналогов по количественным и качественным характеристикам с объектом оценки и определенность корректировок также являются положительными сторонами этого подхода.

Расчеты стоимости на базе *метода валового рентного мультипликатора* мы считаем нерациональными. Данный метод не применим для оцениваемого объекта.

Обширная база предложения на рынке продажи объектов подобных оцениваемому имуществу, делают возможным применение сравнительного подхода методом сравнения продаж в настоящем отчете.

Доходный подход

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов: прямой капитализации дохода и дисконтирования денежных потоков.

В настоящем отчете доходный подход не использовался так как:

1. Прогнозирование арендных ставок, экономических результатов от последующей эксплуатации площадей производственно-складского комплекса в условиях финансового кризиса при неопределенности сроков и самой возможности длительной сдачи в аренду помещений, не представляется возможным;

2. Результаты, полученные в рамках доходного подхода отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Более всего доходный подход имеет значение при определении инвестиционной стоимости. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери от недозагрузки, ставка дисконтирования (капитализации), прогнозный рост/спад арендных ставок и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости.

Подходы, применяемые при оценке

При оценке рыночной стоимости, рассматриваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса, применяется:

1. Затратный подход:
 - методом сравнения продаж – для земельного участка, как незастроенного;
 - методом сравнительной единицы - для улучшений;
2. Сравнительный подход:
 - методом сравнения продаж – для объекта в целом;
3. Доходный подход:
 - обоснованно не применялся.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСА

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (Раздел III ФСО-1).

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли и основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости. Данный подход исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку (в данном расчете земля не учитывается) и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Предлагаемый подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Основные шаги при применении затратного подхода:

- определение рыночной стоимости земельного участка (как незастроенного), далее земельного участка;
- определение стоимости замещения без учета износа (затраты на строительство нового замещающего объекта) зданий, по каждому объекту согласно перечня;
- определение износа оцениваемых зданий, по каждому объекту;
- определение стоимости замещения (затраты на строительство нового замещающего объекта за вычетом износа) зданий, по каждому объекту;
- определение стоимости замещения недвижимости, как суммы: рыночной стоимости земельного участка и суммарной стоимости замещения зданий.

Расчет выполняется по каждому объекту в составе оцениваемого имущества

9.1.1. Расчет стоимости земельного участка, как незастроенного

Данный способ оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходную по качеству и пригодности. При применении этого подхода стоимость рассматриваемого земельного участка определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных участков. Он основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сопоставимым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемыми объектами.
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Также описание методики и принципов оценки сравнительного подхода см. в разделе 9.2 «Сравнительный подход», с.71.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым земельным участком по разрешенному использованию под производственно-складской комплекс. При сравнительном анализе мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов - аналогов.

Признак сопоставимости незастроенных земельных участков основывался на следующие факторы:

- наличие права собственности;
- разрешённое использование – строительство/возможное размещение объектов производственно-складского комплекса;
- общая площадь – от 40 000 кв.м;
- местоположение – Горьковское ш.;
- удаленность от МКАД – 40км.

По данным признакам из присутствующих на дату оценки на рынке Подмосковья земельных участков (см. таблица 14, с.36), были отобраны 4(четыре) сопоставимых участка, в наибольшей степени соответствующих оцениваемому.

Данные о сравниваемых объектах-аналогах незастроенных земельных участков представлены в нижеследующих таблицах, в которых указаны сведения по ценам предложения и характеристикам объектов (таблица 22, с.61), а также перечень и приведение корректировок к ценам объектов-аналогов для приведения их в сопоставимый вид с оцениваемым объектом (таблица 25, с.64).

Цены предложения и другие характеристики, которые наиболее существенно влияют на стоимость, даны в таблице (таблица 22). Им соответствуют следующие поправки, перечисленные в порядке их значимости, с учетом относительности и абсолютности поправок: на дату продажи/предложения; торг; месторасположение; разрешенное использование, наличие коммуникации, размер земельного участка.

Таблица 22

Характеристики аналогов – незастроенных земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское ш., д.2	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р- он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск
Источник информации		http://www.roszem.ru/land/33152.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48 , т.8(903)966-38-01	http://www.roszem.ru/land/42962.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48 , т.8(903)966-38-01	http://www.roszem.ru/land/32658.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48 , т.8(903)966-38-01	http://www.roszem.ru/land/65278.html?result=ef561cc97f801a57708ad26e059b3c48 , т.8(903)966-38-01
Цена предложения за объект, руб	-	268 000 000	60 000 000	250 000 000	65 000 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	75 890,0	192 000	40 000	217 000	50 300
Цена за 1 кв.м, руб/кв.м		1 396	1 500	1 152	1 292
Дата продажи/ предложения	март 2010	март 2011	март 2012	март 2014	март 2015
Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Удаленность от МКАД, км	40	40	41	40	41
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под производственной базой ЗАО "УМ-63"	строительство объектов логистики и транспорта / для размещения производственно- складского комплекса	строительство объектов логистики и транспорта /размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно- складского комплекса	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов
Наличие подъездных путей	а/д	а/д	а/д	а/д	а/д
Наличие коммуникаций	вода, канализация, электричество	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ

Обоснование поправок (также по тексту поправочные коэффициенты)

Поправка на дату продажи/предложения. Данная поправка не используется, так как все объекты сравнения предлагались к продаже на дату оценки. Поправочный коэффициент на дату предложения для всех объектов -аналогов составляет 1,0.

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При устойчивом рынке начала 1998 года, с сезонными колебаниями цен в 2-3%, фактическая сумма сделки отличалась от цены предложения на 3-5%. В 1999 году цена в процессе переговоров снижалась на 15-20%. По мере стабилизации рынка наблюдается уменьшение торговой скидки. По сведениям риэлторских фирм разность заявленной и продажной цены в 2004-2007 гг. составляла 3-7%. В настоящее время финансового кризиса и неопределённости рынка недвижимости она увеличилась до 10-30%, в зависимости от ликвидности объекта. Поэтому поправочный коэффициент для перехода от цены предложения к цене сделки для всех аналогов – незастроенных земельных участков принимаем 0,9.

Поправка на месторасположение учитывает:

- район расположения участка,
- удаленность от МКАД,
- также транспортную доступность (подъездные дороги),
- инженерно-геологические условия и сложность рельефа,
- степень развитости инфраструктуры.

Все объекты - аналоги, как и оцениваемый расположены на востоке Московской области по Горьковскому направлению и равноудалены от МКАД на 40км., а также в районах со схожей степенью развитости инфраструктуры, транспортной доступности. Также все участки имеют ровный рельеф и инженерно-геологические условия. Поэтому поправочный коэффициент при прочих равных условиях для всех объектов - аналогов равен 1,0.

Поправка на разрешенное использование земельного участка. Данная поправка учитывает вид разрешенного использования земельного участка. Объекты-аналоги 1 и 2 имеют разрешенное использование земельного участка под строительство объектов логистики и транспорта, в отличие от объектов 3, 4 и оцениваемого объекта, у которых, использование участка под строительство промышленных объектов.

Расчет поправки на разрешенное использование выполняется по относительной разнице средней удельной кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами и земельных участков под объектами логистики в кадастровом квартале объекта оценки - 50:46:00303 (источник: <http://map.rosreestr.ru/ekon.rf/>), которая составляет 0,87.

Таким образом, к объектам – аналогам вводятся следующие корректировки: 0,87, 0,87, 1,0; 1,0.

Поправка на наличие коммуникации.

Данная поправка учитывает разницу в стоимости участков при наличии подведенных к участку магистральных коммуникаций - электричества, водопровода, газопровода, канализаций, а также наличие ж/д ветки. У всех объектов – аналогов, как и у оцениваемого, имеются коммуникации от городских внешних сетей.

Таким образом, поправочный коэффициент на наличие коммуникации для всех объектов – аналогов равен 1,0.

Поправка на размер земельного участка. Зависимость цены от площади определена с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа.

Для определения данной поправки была найдена регрессионная зависимость откорректированных цен предложения объектов - аналогов 1, 2, 3, 4 от площади участков.

Таблица 23

Объекты - аналоги для построения зависимости цены предложения земельного участка от площади

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	192 000,00	40 000,00	217 000,00	50 300,00
Откорректированная цена, руб/кв.м	1 093,00	1 175,00	1 037,00	1 163,00

Зависимость цены предложения от размера участка, полученная по показателям аналогов из таблицы выше (таблица 23), представлена на рисунке (рисунок 23).

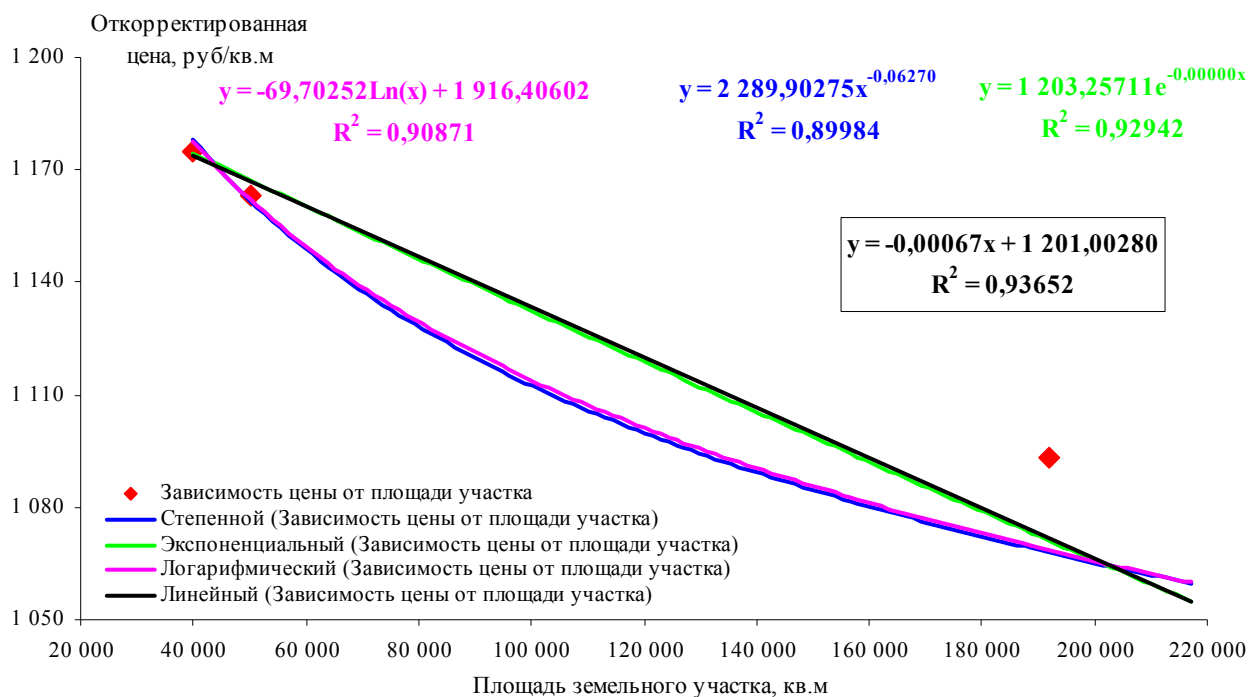


Рисунок 23. Зависимость цены предложения от площади земельного участка

Для дальнейших расчетов выбрана линейная зависимость цены предложения от площади объекта. Полученная линейная зависимость цены предложения от размера участка имеет вид:

$$Y = -0,00067x + 1\,201,0028 \quad (1)$$

Поправка на размер участка рассчитана по полученной линейной зависимости цены предложения от размера участка для всех объектов аналогов по формуле (1) в таблице далее (таблица 24).

Таблица 24

Расчет поправок к объектам - аналогам на размер земельного участка

№ аналога	Площадь объекта аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м	Цена объекта аналога по формуле (1), руб/кв.м	Цена объекта оценки по формуле (1), руб/кв.м	Поправка на размер земельного участка		
					руб/кв.м	%	коэф-т
1	192 000,0	75 890,00	1 072,36	1 150,16	77,80	7,255	1,073
2	40 000,0	75 890,00	1 174,20		-24,04	-2,047	0,980
3	217 000,0	75 890,00	1 055,61		94,55	8,957	1,090
4	50 300,00	75 890,00	1 167,30		-17,14	-1,468	0,985

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж выполнен в таблице (таблица 25).

Таблица 25

Расчет стоимости земельного участка, как незастроенного, методом сравнения продаж

Наименование поправки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское ш., д.2	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск
Цена предложения, руб	-	268 000 000	60 000 000	250 000 000	65 000 000
Площадь, кв.м	75 890	192 000	40 000	217 000	50 300
Цена за 1 кв.м, руб/кв.м		1 396	1 500	1 152	1 292
1. Дата продажи/ предложения	март 2010	март 2011	март 2012	март 2014	март 2015
Корректировка на дату продажи/ предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 396	1 500	1 152	1 292
2. Торг	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на торг		0,90	0,90	0,90	0,90
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 256	1 350	1 037	1 163
3. Месторасположение ЗУ (по направлению)	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское ш., д.2	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск	Горьковское ш., Ногинский р-он, г.Ногинск
Удаленность от МКАД, км	40	40	41	40	41
Подъездные пути	а/д	а/д	а/д	а/д	а/д
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 256	1 350	1 037	1 163
4. Разрешенное использование	под производственной базой ЗАО "УМ-63"	строительство объектов логистики и транспорта / для размещения производственно-складского комплекса	строительство объектов логистики и транспорта / размещение объектов логистики и транспорта, придорожного сервиса, торговли. Возможно размещение производственно-складского комплекса	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование		0,87	0,87	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 093	1 175	1 037	1 163
5. Наличие коммуникаций	вода, канализация, электричество	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ	вода, канализация, электричество, газ
Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 093	1 175	1 037	1 163
6. Размер земельного участка, кв.м	75 890	192 000	40 000	217 000	50 300
Корректировка на размер земельного участка		1,073	0,980	1,090	0,985
Откорректированная цена, руб/кв.м		1 173	1 152	1 130	1 146
Веса	-	0,200	0,260	0,243	0,297
Итого за 1 кв.м, руб/кв.м	1 149,1				
Итого за весь участок, руб	87 205 199,00				

Таблица 26

Расчет весовых коэффициентов к объектам – аналогам

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Среднее
Первоначальная цена предложения, руб/кв.м	1 396	1 500	1 152	1 292	1 335
Откорректированная цена, руб/кв.м	1 173	1 152	1 130	1 146	1 150
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %	2%	0%	-2%	0%	
Итоговое отклонение от первоначальной цены, руб	-223	-348	-22	-146	
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %	-16%	-23%	-2%	-11%	
Доверие объекту сравнения по признаку 1, %	0,50	1,00	0,50	1,00	
Доверие объекту сравнения по признаку 2, %	0,70	0,56	0,96	0,78	
Доверие к объекту сравнения по совокупности признаков 1,2, %	0,60	0,78	0,73	0,89	
Сумма	3,00				
Весовой коэффициент	0,20	0,26	0,24	0,30	
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,000				

Стоимость 1 кв.м земельного участка, как незастроенного, рассчитанная методом сравнения продаж, определяется, как взвешенное откорректированной стоимости объектов - аналогов. Таким образом, стоимость 1 кв.м земельного участка, как незастроенного, составляет:

1 149,1 руб/кв.м.

Стоимость земельного участка, как незастроенного, общей площадью 75 890,0 кв.м, рассчитанная методом сравнения продаж, на дату оценки составляет:

$$C_{\text{з}} = 1\,149,1 \text{ руб/кв.м} \times 75\,890,0 \text{ кв.м} = 87\,205\,199 \text{ руб.}$$

9.1.2. Расчет стоимости улучшений

В рамках настоящего отчета определение рыночной стоимости объекта затратным подходом производилось с использованием Справочников оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС) КО-ИНВЕСТ.

Основные шаги при применении данного подхода при расчете стоимости улучшений (зданий):

- расчет стоимости затрат на строительство улучшений (стоимость замещения без учета износа);
- определение износа улучшений;
- расчет стоимости замещения улучшений, как стоимости затрат на строительство улучшений.

9.1.2.1. Расчет стоимости замещения улучшений (здания)

Стоимость определена на базе стоимости замещения без учета износа. При ее расчете использованы методы сравнительной единицы строительного объема и количественного обследования.

Расчет стоимости затрат на строительство зданий выполнен по методике КО-ИНВЕСТ, («Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2008г. для условий строительства в Московской области, Справочник оценщика, 2008г.) [17], сравнением затрат на строительство единицы объема оцениваемого здания.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2008г. Пересчет в текущие цены на 04.03.2010г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ [20] «Индексы цен в строительстве».

Справочная часть методики содержит данные по удельной стоимости строительства 1 куб.м здания по характерным конструктивным типам зданий и применяемым материалам для Московской области на 1 января 2009 года. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. По конструктивным характеристикам оцениваемого здания, из справочника подбираются его аналоги с наиболее близкими параметрами, влияющими на стоимость. В удельную стоимость зданий-аналогов вносятся изменения, которые обуславливаются отличием оцениваемого здания по конструкции, материалу и объемно-планировочными параметрами. Способ внесения корректировок и их величина содержатся в методической части сборников КО-ИНВЕСТ, которые оценщик использовал в своих расчетах:

- «Общественные здания» (в уровне цен на 01.01.2008г.);
- «Сооружения городской инфраструктуры» (в уровне цен на 01.01.2008г.);
- «Складские здания и сооружения» (в уровне цен на 01.01.2008г.);
- «Промышленные здания» (в уровне цен на 01.01.2008г.).

Для перехода из уровня цен от 01.01.2008г. к текущим использовались коэффициенты пересчета и прогнозные данные, которые были опубликованы в ежеквартальном информационно аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» выпуск № 66 январь 2008 года и № 69 октябрь 2009 г., в подразделе 2.2.2. раздела 2 «СМР» для Московской области и в подразделе 2.6. «Прогноз». Коэффициент пересчета по классам конструктивных систем здания учитывает изменение стоимости производства работ, средних цен на материалы, изделия и конструкции, заработной платы рабочих, стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, торговых наценок и транспортно-заготовительных расходов, цен на энергоресурсы, накладных расходов.

Таким образом, формула стоимости замещения для зданий выглядит следующим образом:

(3).

Стоимость оцениваемого здания в ценах на декабрь 2007г. ($C_{\text{дек.2007}}$) определяется умножением его площади на стоимость строительства единицы измерения замещающего объекта с внесением соответствующих поправок (2)

Общая формула имеет вид:

$$C_{\text{дек.2007}}^B = S \times c \times \text{ПК}_i, \quad (2)$$

где: S – общая площадь оцениваемого здания;

c – стоимость 1 куб.м замещающего здания по данным таблиц УПСС без НДС;

ПК_i – произведение поправок на отклонения в материалах, объема/площади, конструкции здания и прочих отличий.

Корректировка на разницу объема/площади.

Корректировка на разницу между строительным объемом оцениваемого здания (V_o) или площади (S_o) между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}$; $S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов, представленных в нижеследующей таблице.

Таблица 27

Расчет поправки на разницу в объеме/площади по справочникам оценщика 2008г.

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/A/\text{спр}$	K_o	$S_o/B/\text{спр}$	K_o
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,5	0,93
>2,00	0,86		

Опираясь на данные аналитического агентства «КО-ИНВЕСТ» [20], перевод стоимости строительно-монтажных работ от цен декабря 2007 года в текущий уровень проводится умножением коэффициентов: пересчета к текущему уровню цен, регионально-экономического по классам конструктивных систем, зонально-экономического к среднему уровню стоимости строительства в регионе.

Таким образом, стоимость зданий без учета износа на дату оценки C^B определяется по формуле ниже:

$$C^B = C_{\text{дек.2007}}^B \times K_{\text{дек.2007/март 2010}} \times K_{\text{зон.}} \times K_{\text{сейсм.}} \times K_{\text{рег.}} \times K_{\text{пп}}, \quad (3)$$

где: $C_{\text{дек.2007}}^B$ – стоимость замещения в ценах декабря 2007 года (на конец месяца), рассчитанная с использованием УПСС [17] для Московской области;

$K_{\text{дек}2007/\text{март } 2010}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки – 04 марта 2010г. по сравнению с декабрем 2007г. для Московской области, рассчитывается по формуле (4):

$$K_{\text{дек}2007/\text{март } 2010} = K_{\text{дек}2007/\text{дек.}2008} \times K_{\text{дек.}2008/\text{сен}2009} \times K_{\text{сен.}2009/\text{март}2010} \quad (4)$$

где: $K_{\text{дек}2007/\text{дек.}2008}$ – коэффициент пересчета сметных цен на 01.01.2009г. по сравнению с 01.01.2008г. для Московской области без учета НДС [20] в таблице (таблица 28);

$K_{\text{дек.}2008/\text{сен.}2009}$ – коэффициент пересчета сметных цен на 01.10.2009г. по сравнению с 01.01.2009г. для Московской области без учета НДС [20] в таблице (таблица 28);

$K_{\text{сен.}2009/\text{март}2010}$ – коэффициент, учитывающий рост цен на СМР с 01.10.2009г. по 04.03.2010г. и определяется по прогнозам месячных темпов прироста цен на СМР в %. [20] п.2.6 в таблице (таблица 28).

Таблица 28

Расчет корректирующих коэффициентов пересчета на дату оценки по сравнению с декабрем 2007г. для Московской области

Индексы цен в строительстве Ко-ИНВЕСТ	Коэффициенты пересчета для справочников Ко-ИНВЕСТ-2008г	Алгоритм расчета	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9
№66 январь.2009г.	Корректирующие коэф-ты на 01.01.2009г. по сравнению с 01.01.2008г.(Московская область)	1	1,256	1,282	1,253	1,261	1,257	1,29	1,232	1,272	1,238
№69 октябрь.2009г.	Корректирующие коэф-ты на 01.10.2009г. по сравнению с 01.01.2009г.(Московская область)	2	1,021	1,065	1,012	1,027	1,028	1,014	1,039	1,011	0,972
	Индекс роста цен на СМР с октября 2009г. по март. 2010г.	3					0,99992				
	Корректирующие коэф-ты на март 2010г. по сравнению с дек.2007г. (Московская область)	п.1хп.2хп.3	1,282	1,365	1,268	1,295	1,292	1,308	1,28	1,286	1,203
	Региональный коэф-т на (Московская область)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

$K_{\text{зон.}}$ – коэффициент зонально-экономический к среднему уровню стоимости строительства в регионе определяется оценщиком самостоятельно при наличии соответствующих данных. Принимается равным 1. [20];

$K_{\text{сейсм}}$ – коэффициент учитывающий поправку на сейсмичность в месте расположения оцениваемого объекта в г.Электросталь (6 баллов) по сравнению с сейсмичностью, учтенной в справочнике для Московской области, равной 6 баллам. $K_{\text{сейсм}} = 1,0$.

$K_{\text{рег.}}$ – регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных [20] для зданий, находящихся в Московской области, для КС-1 равен 1,282, (таблица 28);

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент, учитывающий не отраженную в УПСС часть прибыли предпринимателя 1,15.

Прибыль – коэффициент прибыли предпринимателя был определен с использованием рекомендаций, перечисленных в статье к.т.н. Яскевича Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости». По расчетным показателям предпринимательской прибыли при производстве нового строительства

(<http://www.appraiser.ru/info/method/met50.htm>) площадей, прибыль предпринимателя составляет (15%).

По методике, описанной выше, рассчитывается стоимость замещения без учета износа.

Расчет износа улучшений (зданий, сооружений без учета земли). Износ делится на физический, функциональный и внешний.

Физический износ зданий определяется с использованием единых норм амортизационных отчислений, инструкции ВСН 53-86(р) [19] и положений ВСН 58-88(р).

В инструкции ВСН 58-88(р) приводится минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и сооружений.

Физический износ также определяется по методу срока службы сопоставлением фактического возраста элементов зданий и сооружений со сроком их эффективной эксплуатации. Общая формула имеет вид:

$$И_{\Phi i} = \frac{T_{\Phi i}}{T_{\Sigma i}} \times 100 \quad (5)$$

где: $T_{\Phi i}$ - срок фактической эксплуатации конструктивного элемента на дату оценки;
 $T_{\Sigma i}$ - срок минимальной эффективной эксплуатации по инструкции ВСН 58-88(р).

Для расчета физического износа по инструкции ВСН 53-86(р) используется следующая формула:

$$И_{\Phi} = C^B \times \sum (c_i \times \frac{И_{\Phi i}}{100}), \quad (6)$$

где: C^B - стоимость замещения здания на дату оценки без износа;
 c_i - удельный вес конструктивного элемента в стоимости здания в %;
 $И_{\Phi i}$ - физический износ конструктивного элемента, рассчитанный по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р) в %.

Удельные веса конструктивных элементов в стоимости зданий принимаются в соответствии с применяемой методикой расчета стоимости воспроизводства или замещения зданий без учета износа.

Функциональный и внешний износ зданий отсутствует.

Износ зданий определяется суммой физического, функционального и внешнего износов по формуле:

$$И = (1 - (1 - И_{\Phi n} / 100) * (1 - И_{\Phi} / 100) * (1 - И_{\Sigma} / 100)) * 100 \quad (7)$$

Накопленный износ зданий равен физическому износу.

Расчет стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений без учета земли). Стоимость замещения здания ($C_{\Sigma n}$) без НДС определяется в таблице (таблица 29), как разница стоимости затрат на строительство нового замещающего здания за вычетом накопленного износа по формуле (8):

$$C_{\Sigma n} = C - И \quad (8)$$

Суммарная стоимость замещения улучшений (зданий, сооружений без учета земли) равна:

$$C_{\Sigma n} = 417\,953\,206 \text{ руб.}$$

Таблица 29

Расчет стоимости зданий, сооружений без учета земли затратным подходом

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Год постройки	Нормативный срок службы, лет	Эффективный срок службы, лет	Единица измерения	Величина единицы измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2007 г., руб/ед. изм.	Номер справочника КО-ИНВЕСТ	Код объекта-замещения из справочника КО-ИНВЕСТ	Класс		Абсолютные поправки справочника, руб/ед.изм						Относительные поправки справочника						Предпринимательская прибыль	Стоимость воспроизводства без износа и НДС за 1 ед. изм. на 04.03.2010, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства за объект без износа и НДС на 04.03.2010, руб	Износ, %	Стоимость по затратному подходу на 04.03.2010 без НДС, руб
											объекта оценки	объекта замещения	отсутствие части наружных стен	различия в высоте этажа	наличие подвала	различия в конструктивных решениях	Итого	На различия в строительном объеме объектов в недвижимости	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.2008 по 04.03.2010	Региональный коэффициент для Московской области 04.03.2010	Итого						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	27=(10+19)х25х26	28=8х27	29=7/6	30=28х(1-29)	
1	5008	Административно - бытовой корпус с переходной галереей	1986	100	40,0	куб.м	13 213,00	8 045	3	ПЗ.10.001	КС-4	КС-4	0	0	0	0	0	1,16	1,00	1	1,295	1,000	1,500	1,15	13 878	183 370 014	40,0	109 105 158	
2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	1992	100	33,0	куб.м	15 490,00	4 269	1	ОЗ.7.4.041	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,282	1,000	1,280	1,15	6 284	97 339 160	33,0	66 190 629	
3	5015	Производственный корпус с антресолю	1991	100	31,0	куб.м	79 427,00	1 954	3	ПЗ.04.280	КС-4	КС-4	0	0	0	0	0	1,22	1,00	1	1,295	1,000	1,580	1,15	3 550	281 965 850	31,0	197 376 095	
4	5009	Материальный склад	1987	100	30,0	куб.м	3 742,00	3 138	4	СЗ.07.048	КС-4	КС-4	0	0	0	0	0	1,22	1,00	1	1,295	1,000	1,580	1,15	5 702	21 336 884	30,0	16 237 369	
5	5013	Наружная мойка машин	1986	100	40,0	куб.м	1 231,00	4 401	5	М4.01.09.001	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,282	1,000	1,280	1,15	6 478	7 974 418	40,0	4 792 625	
6	5018	Очистные сооружения для мойки	1986	100	40,0	куб.м	683,00	5 251	2	И4.2.07.001	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,282	1,000	1,280	1,15	7 729	5 278 907	40,0	2 634 175	
7	5011	Трансформаторная подстанция	1986	100	35,0	куб.м	614,00	5 028	3	ПЗ.19.072	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1,16	1,00	1	1,282	1,000	1,490	1,15	8 615	5 289 610	35,0	3 311 296	
8	5022	Канализационная насосная станция	1986	100	47,0	куб.м	118,00	5 434	2	И42.04.020	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,282	1,000	1,280	1,15	7 999	943 882	47,0	506 865	
9	5014	Окрасочный корпус	1991	100	35,0	куб.м	3 219,00	3 259	3	ПЗ.04.289	КС-4	КС-4	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,295	1,000	1,300	1,15	4 872	15 682 968	35,0	11 197 639	
10	100008	Диспетчерская с навесом	1992	100	35,0	куб.м	915,00	6 075	5	М4.01.07.001	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	0,87	1,00	1	1,282	1,000	1,120	1,15	7 824	7 158 960	35,0	4 395 601	
11	3060	Автозаправочная станция, в том числе																								3 598 820		2 205 754	
11.1		Здание автозаправочной станции	1991	100	35,0	куб.м	213,00	5 615	5	М4.01.06.001	КС-1	КС-1	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,282	1,000	1,280	1,15	8 265	1 760 445	35,0	1 163 654	
11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3	1991	50	18,0	куб.м	125,00	8 492	5	М3.03.01.01	КС-9	КС-9	0	0	0	0	0	1	1,00	1	1,203	1,000	1,200	1,15	11 719	1 464 875	36,0	937 520	
11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.	1991	50	36,0	шт.	5,00	74 700	http://www.azs-snab.ru/	Нара-27М1С	КС-9	КС-9														373 500	72,0	104 580	
		Итого																								629 939 473	36,7	417 953 206	

Итоговая суммарная стоимость оцениваемых улучшений: (зданий, сооружений без учета земли), рассчитанная затратным подходом на дату оценки без учета НДС составляет:
417 953 206 руб.

Таблица 30

**Итоговая суммарная стоимость улучшений (зданий, сооружений без учета земли),
 рассчитанная затратным подходом, и долевое соотношение стоимости каждого объекта**

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Стоимость по затратному подходу на 04.03.2010 без учета НДС, руб	Доля в стоимости по результатам оценки затратного подхода, руб
1	2	3	4	5
1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	109 105 158	0,26105
2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	66 190 629	0,15837
3	5015	Производственный корпус с антресолю	197 376 095	0,47224
4	5009	Материальный склад	16 237 369	0,03885
5	5013	Наружная мойка машин	4 792 625	0,01147
6	5018	Очистные сооружения для мойки	2 634 175	0,00630
7	5011	Трансформаторная подстанция	3 311 296	0,00792
8	5022	Канализационная насосная станция	506 865	0,00121
9	5014	Окрасочный корпус	11 197 639	0,02679
10	100008	Диспетчерская с навесом	4 395 601	0,01052
11	3060	Автозаправочная станция, в том числе:	2 205 754	0,00528
11.1		Здание автозаправочной станции	1 163 654	0,00278
11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3	937 520	0,00225
11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.	104 580	0,00025
		Итого улучшений	417 953 206	1,00000

9.1.2.2. Результаты расчета стоимости объектов недвижимого имущества в составе комплекса в рамках затратного подхода

Расчет итоговой суммарной стоимости объектов недвижимого имущества в составе комплекса затратным подходом представлен в таблице далее (таблица 31).

Таблица 31

**Итоговая суммарная стоимость объектов недвижимого имущества в составе комплекса,
 рассчитанная затратным подходом**

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, без НДС, руб	Доля, округлённо
1	Земельный участок	87 205 199	0,17
2	Улучшения (здания, сооружения без учета земли)	417 953 206	0,83
	Итого по объектам недвижимого имущества в составе комплекса	505 158 405	1,00

Суммарная стоимость объектов недвижимого имущества в составе комплекса, рассчитанная затратным подходом на дату оценки 04 марта 2010 года, без НДС составляет:
505 158 405 руб.

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Раздел III ФСО-1).

Метод сравнения продаж является наиболее «рыночным» из трех основных подходов в оценке недвижимости. Использование этого метода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта недвижимости на основании его сравнения с другими объектами, которые были проданы за сопоставимый период времени. Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по имеющимся на рынке сделкам/предложениям.

Метод сравнения продаж основан на *принципе замещения*, который применительно к данному методу предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие иных позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Полезность вытекает из полной совокупности характеристик объекта, а также характеристик сделки, совершенной в отношении этого объекта.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с *типичной* мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

Единицы сравнения и классификация поправок

При расчете и внесении поправок оперируют стоимостью не всего объекта, а *единицы сравнения* - квадратного метра площади, одной комнаты, посадочного места и т.д. Таким образом, единицы сравнения - это некий общий знаменатель, позволяющий сравнивать между собой объекты и аналоги разной величины.

В настоящем расчете в качестве единицы сравнения выступает 1 кв.м. общей (и/или фактической площади) капитальных зданий, строений в составе комплекса имущества, так как в процессе маркетинговых исследований рынка объектов индустриально-складского назначения было установлено, что данная единица измерения является одной из самых распространенных на рынке и принятой в оценочной практике. Применение других единиц сравнения (например по: 1 кв.м. полезной площади; 1 кв.м. площади застройки; 1 кв.м общей площади земельного участка и т.д.) в настоящем расчете, является не обоснованным и приведет к искажению конечного результата.

Расчет и внесение поправок. Все возможные методы расчета и внесения поправок делятся на три большие группы:

Методы, связанные с анализом *парных продаж*;

Методы, основанные на *анализе экономических, социальных, технико-технологических и иных характеристик* недвижимости и сферы ее окружения;

Статистические методы, основанные на анализе репрезентативных выборок из базы данных.

Метод парных продаж. Парными продажами называют продажи двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной либо нескольких характеристик. Предполагается, что именно разница этих характеристик обуславливает разницу в цене объектов. Соответственно, сравнивая цены объектов парной продажи, можно рассчитать поправку на вышеуказанные характеристики, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка. Важным моментом метода парных продаж является осознание того факта, что объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Методом парных продаж при наличии достаточной информации можно рассчитать и внести любые поправки. Если же информации недостаточно, то поправки рассчитываются *методом прямого анализа характеристик*.

Статистические методы. Статистические методы расчета поправок основаны на анализе значительных выборок данных из базы. Наиболее распространенным является метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объекта и вариацией тех или иных его характеристик.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках;
- анализ и сравнение каждого объекта - аналога с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по объектам - аналогам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов аналогов.

Основными критериями сопоставимости объектов – производственно – складских комплексов из представленных ранее объектов (таблица 19, с.46) являются следующие факторы:

- наличие права собственности, как на здания, так и на земельный участок,
- местоположение – Горьковское ш. – Щелковское ш.,
- удаленность от МКАД – 17-40км.

В результате проведенного анализа рынка промобъектов Московской области (см. таблица 19, с.46), были отобраны 4(четыре) объектов - аналога, в наибольшей степени соответствующих оцениваемому под производственно-складской комплекс.

Данные о сравниваемых объектах - аналогах представлены в таблице (таблица 32, с.73), а также перечень и приведение корректировок к ценам аналогов для приведения их в сопоставимый вид с оцениваемым объектом (таблица 37, с.77).

Цены предложения и другие характеристики, которые наиболее существенно влияют на стоимость, даны в таблице (таблица 32, с.73). Им соответствуют следующие поправки, перечисленные в порядке их значимости: на дату продажи/предложения; торг; месторасположение по направлению; удаленность от МКАД, функциональное назначение комплекса, площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка, вид права на земельный участок, физический износ, общую площадь капитальных строений комплекса.

Характеристики объектов - аналогов – имущественных комплексов в Московской области

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д. 2	Горьковское шоссе	Щелковское ш., г.Щелково	г.Электросталь, Горьковское направление	Щелковское ш., г.Щелково	
Фотография						
Источник информации		http://irr.ru/advert/57903676/ , т.509-33-63 "Империя метров"	http://www.mabr.ru/tp/print/78 , т.(495)364-45-04	http://promportal.su/board/message_377 , т.8 926 670 55 05	http://zdanie.info/2389/2486/object/885 , т. 8 (495) 220-12-34	
Цена предложения за объект без НДС,	руб	-	30 508 475	202 128 814	75 798 305	311 034 555
Общая площадь капитальных зданий,	кв.м	15 814,7	1 192	6 534	2 500	10 700
Цена за 1 кв.м без НДС,	руб/кв.м		25 594	30 935	30 319	29 069
Дата продажи/ предложения		март 2010	март 2010	март 2010	март 2010	март 2010
Общая площадь земельного участка,	кв.м	75 600	5 960	38 600	70 000	15 000
Права на земельный участок		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Месторасположение (по направлению)		Горьковское ш.	Горьковское ш.	Щелковское ш	Горьковское ш.	Щелковское ш
Удаленность от МКАД		40	40	17	40	17
Площадь застройки ЗУ под зданиями,	кв.м	11 563,0	3 302,0	3 650,0	2 875,0	2 500,0
Площадь незастроенной части земельного участка, кв.м		64 037,0	2 658,0	34 950,0	67 125,0	12 500,0
Функциональное назначение объектов		Производственный комплекс	Действующий деревообрабатывающий комбинат, производственная база	Складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Складской комплекс
Физический износ (средний),	%	37	30	40	30	20

Обоснование поправок (также по тексту поправочные коэффициенты)

Поправка на дату продажи/предложения. Данная поправка не используется, так как все аналоги предлагались к продаже на дату оценки. Поправочный коэффициент на дату предложения для всех объектов - аналогов составляет 1,0.

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При устойчивом рынке начала 1998 года, с сезонными колебаниями цен в 2-3%, фактическая сумма сделки отличалась от цены предложения на 3-5%. В 1999 году цена в процессе переговоров снижалась на 15-20%. По мере стабилизации рынка наблюдается уменьшение торговой скидки. По сведениям риэлторских фирм разность заявленной и продажной цены в 2004-2007 гг. составляла 3-7%. В настоящее время финансового кризиса и неопределённости рынка недвижимости она увеличилась до 10-30%. Поэтому поправочный коэффициент для перехода от цены предложения к цене сделки для всех объектов - аналогов принимаем 0,85.

Поправка на месторасположение по направлению учитывает расположение объектов-аналогов относительно Москвы, транспортную доступность, инженерно-геологические условия и сложность рельефа, степень развитости инфраструктуры. Все объекты – аналоги, также как и объект оценки расположены на востоке Московской области по Горьковскому направлению. Поэтому по данному фактору поправка не вводится, поправочный коэффициент равен 1,0.

Поправка на удаленность от МКАД. Данная поправка учитывает зависимость цены объекта его удаленности от МКАД.

Объекты – аналоги 2 и 4 расположены в г.Щелково в 17 км от МКАД, в отличие от объектов-аналогов 1,3 и объекта оценки. Поэтому необходимо ввести поправку на удаленность от МКАД к объектам – аналогам 2 и 4..

Данная поправка определяется через удельную кадастровую стоимость земель поселений под промышленными объектами в местонахождения объекта оценки и в местонахождения аналога.

Поправка рассчитывается, как соотношение средней кадастровой стоимости 1кв.м земельного участка под объектом оценки и средней кадастровой стоимости 1кв.м земельного участка под объектом аналогом (таблица 33). Показатели средней кадастровой стоимости земель в г. Электросталь и г.Щелково определялись по нормативным документам Министерств экологии и природопользования Московской области соответственно [21, 22].

Таблица 33

Расчет поправки на удаленность от МКАД

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязовское шоссе, д. 2	Горьковское шоссе	Щелковское ш., г.Щелково	г.Электросталь , Горьковское направление	Щелковское ш., г.Щелково
Удаленность от МКАД, км	40,00	40,00	17,00	40,00	17,00
Средняя кадастровая стоимость земель населенных пунктов под объектами промышленности (в 2005г.*), руб./кв.м	809,06	809,06	1044,91	809,06	1044,91
поправочный коэффициент		1,00	0,77	1,00	0,77

* - предполагается, что соотношение средних кадастровых стоимостей на дату оценки не изменилось, данные о кадастровой стоимости земель в Московской обл. на более позднюю дату на сайте: <http://map.rosreestr.ru/ekon.rf/> , отсутствуют.

Поправка на функциональное назначение комплекса. Все объекты аналоги также как и объект оценки имеют схожее производственно-складское назначение. Поэтому, по данному фактору сравнения поправочный коэффициент равен 1,0.

Поправка на площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка. Это поправка, которая отображает зависимость стоимости здания от размера/масштаба площади незастроенной части земельного участка.

Алгоритм расчета поправки площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка:

1. Площадь незастроенной части земельного участка, определяется вычитанием из общей площади земельного участка площади застройки под зданием;

2. Рыночная стоимость площади незастроенной части земельного участка для объектов - аналогов и для оцениваемого объекта определяется, как произведение: площади незастроенной части земельного участка и рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, как незастроенного. Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 1 149,1 руб/кв. (см. с.64);

3. Значение поправки на площадь незастроенной части земельного участка для каждого аналога определяется, как разность: рыночной стоимости незастроенной части земельного участка объекта оценки и рыночной стоимости незастроенной части (дополнительного) земельного участка объекта аналога. Соответственно для определения удельной поправки (на 1кв.м) полученную величину необходимо разделить на общую площадь капитальных зданий, строений в составе оцениваемого комплекса.

Таблица 34

Расчет поправки площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Алгоритм расчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь капитальных зданий	кв.м	из табл.	15 814,7				
2	Площадь застройки ЗУ под зданиями	кв.м	из табл.	11 563,0	3 302,0	3 650,0	2 875,0	2 500,0
3	Общая площадь земельного участка	кв.м	из табл.	75 600,0	5 960,0	38 600,0	70 000,0	15 000,0
4	Площадь незастроенной части земельного участка	кв.м	п.3-п.2	64 037,0	2 658,0	34 950,0	67 125,0	12 500,0
5	Разность площади незастроенной части земельного участка аналога и объекта оценки	кв.м			61 379,0	29 087,0	-3 088,0	51 537,0
6	Рыночная стоимость 1кв.м земельного участка под объектом оценки	руб/кв.м	расчет табл.	1 149,1				
7	Поправка на площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка относящаяся к объекту в целом	руб	п.5 х п.6		70 530 608,9	33 423 871,7	-3 548 420,8	59 221 166,7
8	Поправка на площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка на 1кв.м общей площади капитальных зданий	руб/кв.м	п.7/ п.1		4 459,8	2 113,5	-224,4	3 744,7

Поправка на вид права на земельный участок учитывает снижение стоимости объекта на сумму затрат, связанных с необходимостью оформления права собственности на земельный участок и снижение стоимости объекта при наличии ограничений в правах и/или пользовании объектом.

Все земельные участки, на которых расположены аналоги находятся в собственности также как и объект оценки. Поэтому по данному фактору сравнения поправочный коэффициент равен 1,0.

Поправка физический износ. Физический износ снижает стоимость улучшений на суммарные затраты, необходимые на его устранение. При расчете поправки на физический износ следует учесть, что он влияет только на стоимость улучшений. Корректируемая величина включает и стоимость улучшений, и стоимость земли. Процент физического износа характеризует потерю стоимости улучшений. Поэтому из стоимости воспроизводства недвижимости необходимо выделить стоимость воспроизводства улучшений, а затем откорректировать ее на разницу в физическом износе объекта сравнения и оцениваемого объекта.

Учет соотношения цены земли и улучшений при расчете поправки на физический износ выполнен с усредняющими допущениями по доле стоимости улучшений в стоимости недвижимости в целом (таблица 35). Эта доля равна 0,88 и принимается для всех объектов аналогов одинаковым.

Таблица 35

Расчет соотношения цены земли и улучшений без учета износа

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения без износа, руб	Доля по стоимости замещения без износа
1	Земельный участок	87 205 199,0	0,12
2	Улучшения (таблица 29, с.69)	629 939 473,0	0,88
	Итого по комплексу	717 144 672,0	1,00

Средний физический износ оцениваемого недвижимого имущества определен в 36,7% (таблица 29, с.69). Для расчета поправки на износ, корректирующей стоимость объекта аналога, используется формула (9).

$$\Delta_{\text{и}} = D_{\text{ул}} \times \left(\frac{(100 - I_{\text{оо}})}{(100 - I_{\text{ос}})} - 1 \right), \quad (9).$$

где: $D_{\text{ул}}$ – средняя доля улучшений в стоимости объекта недвижимости, равная 0,88;
 $I_{\text{оо}}$ – износ улучшений объекта оценки, равный округлённо 36,7%;
 $I_{\text{ос}}$ – износ объекта аналога (таблица 32, с.73), %.

Поправка на общую площадь капитальных строений комплекса. Одним из факторов, определяющих цену производственно-складских объектов, является их площадь. Зависимость спроса на покупку от площади складских помещений в Московской области за 9 месяцев 2009г. по данным Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ представлена на рисунке (рисунок 16, с.43). Наибольшим спросом в данном секторе пользуются объекты площадью от 1 001 кв.м до 5 000 кв.м. Спрос на них составляет 40,5%. Предложение на рынке производственно-складских объектов превышает предложение. Предполагается, что предложение в данном сегменте равномерно - одинаково распределено по различным площадям. Тогда, поправка по данному элементу сравнения определяется по формуле:

$$\Delta_{\text{п}} = 1 + (c_{\text{оо}} - c_{\text{ос}})/100\%, \quad (10)$$

где: $c_{\text{оо}}$ - спрос на покупку оцениваемого объекта по площади, %;
 $c_{\text{ос}}$ - спрос на покупку объекта сравнения по площади, %.

Расчет поправки на общую площадь капитальных строений комплекса по формуле (10) выполнен для каждого объекта сравнения и приведен в таблице (таблица 36).

Таблица 36

Расчет поправки на общую площадь капитальных строений комплекса

№ п/п	Общая площадь складских помещений, кв.м	Спрос за 9мес. 2009г., %	Разница в спросе, %	Корректировка
1	до 500	18,9	-2,7	0,97
2	500-1000	10,8	5,4	1,05
3	1001-5000	40,5	-24,3	0,76
4	5001-10000	13,5	2,7	1,03
5	свыше 10000	16,2	0	1

Расчет стоимости комплекса имущества методом сравнения продаж выполнен в таблице (таблица 37).

Таблица 37

Расчет стоимости комплекса имущества методом сравнения продаж

Наименование поправки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Горьковское ш., г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д. 2	Горьковское шоссе	Щелковское ш., г.Щелково	г.Электросталь, Горьковское направление	Щелковское ш., г.Щелково
Цена предложения без НДС, руб	-	30 508 475	202 128 814	75 798 305	311 034 555
Общая площадь капитальных зданий, кв.м	15 814,7	1 192	6 534	2 500	10 700
Цена за 1 кв.м без НДС, руб/кв.м		25 594	30 935	30 319	29 069
1. Дата продажи/ предложения	март 2010	март 2010	март 2010	март 2010	март 2010
Корректировка на дату продажи/ предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		25 594	30 935	30 319	29 069
2. Торг	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на торг		0,85	0,85	0,85	0,85
Откорректированная цена, руб/кв.м		21 755	26 295	25 771	24 709
3. Месторасположение по направлению	Горьковское ш.	Горьковское ш.	Щелковское ш	Горьковское ш.	Щелковское ш
Корректировка на месторасположение по направлению		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		21 755	26 295	25 771	24 709
4. Удалённость от МКАД, км	40,00	40,00	17,00	40,00	17,00
Корректировка на удалённость от МКАД		1,00	0,77	1,00	0,77
Откорректированная цена, руб/кв.м		21 755	20 247	25 771	19 026
5. Функциональное назначение объектов	Производственный комплекс	Действующий деревообрабатывающий комбинат, производственная база	Складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Складской комплекс
Корректировка на функциональное назначение объектов		1,000	1,000	1,000	1,000
Откорректированная цена, руб/кв.м		21 755	20 247	25 771	19 026
6. Площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка, кв.м	64 037,0	2 658	34 950	67 125	12 500
Корректировка на площадь прилегающей (незастроенной) части земельного участка, руб/кв.м		4 459,8	2 113,5	-224,4	3 744,7
Откорректированная цена, руб/кв.м		26 215	22 361	25 547	22 771
7. Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка вид права на ЗУ		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		26 215	22 361	25 547	22 771
8. Физический износ (средний), %	36,7	30	40	30	20
Корректировка на физический износ		0,92	1,05	0,92	0,82
Откорректированная цена, руб/кв.м		24 118	23 479	23 503	18 672
9. Общая площадь капитальных строений, кв.м	15 814,7	1 192	6 534	2 500	10 700
Корректировка на размер объекта		0,76	0,76	0,76	1,03
Откорректированная цена, руб/кв.м		18 330	17 844	17 862	19 232
Веса	-	0,30	0,24	0,24	0,22
Итого за 1 кв.м, руб/кв.м	18 299,48				
Итого за весь комплекс, руб	289 400 786,40				

Таблица 38

Расчет весовых коэффициентов к объектам – аналогам

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Среднее
Первоначальная цена предложения, руб/кв.м	25 594	30 935	30 319	29 069	28 979
Откорректированная цена, руб/кв.м	18 330	17 844	17 862	19 232	18 317
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %	0%	-3%	-3%	5%	
Итоговое отклонение от первоначальной цены, руб/кв.м	-7 264	-13 091	-12 457	-9 837	
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %	-28%	-42%	-41%	-34%	
Доверие объекту сравнения по признаку 1, %	1,00	0,73	0,73	0,55	
Доверие объекту сравнения по признаку 2, %	0,81	0,71	0,72	0,77	
Доверие к объекту сравнения по совокупности признаков 1,2, %	0,90	0,72	0,72	0,66	
Сумма	3,00				
Весовой коэффициент	0,30	0,24	0,24	0,22	
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00				

Рыночная стоимость 1кв.м общей площади комплекса имущества, определяется, как взвешенная откорректированной стоимости 1кв.м объектов аналогов. Таким образом, стоимость 1кв.м общей площади комплекса имущества составляет:

$$18\,330 \text{ руб/кв.м} \times 0,30 + 17\,844 \text{ руб/кв.м} \times 0,24 + 17\,862 \text{ руб.кв.м} \times 0,24 + 19\,232 \times 0,22 = \\ = 18\,299,48 \text{ руб / кв.м.}$$

Рыночная стоимость комплекса имущества, общей площадью 15 814,7 кв.м, рассчитанная сравнительным подходом без НДС равна округлённо:

$$18\,299,48 \text{ руб / кв.м} \times 15\,814,7 \text{ кв.м} = \mathbf{289\,400\,786 \text{ руб.}}$$

Выделение суммарной стоимости улучшений (зданий, строений без учета земли) из общей стоимости комплекса имущества, полученной сравнительным подходом, представлено в таблице далее.

Таблица 39

**Выделение стоимости улучшений из общей стоимости комплекса имущества,
полученной сравнительным подходом**

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом без учета НДС, округлённо, руб
1	Оцениваемые объекты недвижимого имущества в составе комплекса, в том числе	289 400 786
2	земельный участок (см. с.65)	87 205 199
3	улучшения (здания, строения без учета земли) (п.1-п.2)	202 195 587

Итоговая стоимость зданий, строений без учета стоимости земли, по каждому объекту, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки представлена в таблице ниже (таблица 40).

Таблица 40

**Итоговая стоимость улучшений (зданий, сооружений без учета земли), рассчитанная
сравнительным подходом**

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Доля в общей стоимости зданий по результатам оценки затратным подходом (таблица 30, с.70),руб	Стоимость зданий без земли по сравнительному подходу без НДС, округлённо, руб
1	2	3	4	5
1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	0,26105	52 783 158
2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	0,15837	32 021 715
3	5015	Производственный корпус с антресолюю	0,47224	95 484 844
4	5009	Материальный склад	0,03885	7 855 298
5	5013	Наружная мойка машин	0,01147	2 319 183
6	5018	Очистные сооружения для мойки	0,00630	1 273 832

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Доля в общей стоимости зданий по результатам оценки затратным подходом (таблица 30, с.70), руб	Стоимость зданий без земли по сравнительному подходу без НДС, округленно, руб
7	5011	Трансформаторная подстанция	0,00792	1 601 389
8	5022	Канализационная насосная станция	0,00121	244 657
9	5014	Окрасочный корпус	0,02679	5 416 820
10	100008	Диспетчерская с навесом	0,01052	2 127 098
11	3060	Автозаправочная станция, в том числе	0,00528	1 067 593
11.1		Здание автозаправочной станции	0,00278	562 104
11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м ³	0,00225	454 940
11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.	0,00025	50 549
		Итого	1,00000	202 195 587

Итоговая суммарная стоимость улучшений (зданий, сооружений без учета земли), рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки 04 марта 2010 года, составляет без учета НДС:

202 195 587 руб.

9.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Раздел III ФСО-1).

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важен не объект как таковой, а право получения будущих доходов от владения этим объектом). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо учитывать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитываемые на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние, как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки: метод капитализации дохода и метод дисконтирования денежных потоков.

В настоящем расчете доходный подход не использовался так как:

1. Прогнозирование арендных ставок, экономических результатов от последующей эксплуатации площадей производственно-складского комплекса в условиях финансового кризиса при неопределенности сроков и самой возможности длительной сдачи в аренду помещений, не представляется возможным;

2. Результаты, полученные в рамках доходного подхода отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Более всего доходный подход имеет значение при определении инвестиционной стоимости. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери от недозагрузки, ставка дисконтирования (капитализации), прогнозный рост/спад арендных ставок и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости.

9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в составе комплекса проводилось затратным и сравнительным подходами.

Результаты оценки по подходам представлены в таблице далее:

Таблица 41

Результаты оценки имущества по подходам, без учета НДС

№ п/п	Наименование	Результаты оценки по подходам, руб		
		затратный	сравнительный	доходный
1	Оцениваемые объекты недвижимого имущества в составе комплекса, в том числе	505 158 405	289 400 786	обоснованно не применялся
1.1	земельный участок	87 205 199		
1.2	улучшения (здания, строения без учета земли)	417 953 206	202 195 587	

Таким образом, в соответствии с таблицей, представленной выше (таблица 41), согласованию подлежит стоимость улучшений.

Используемые при оценке рыночной стоимости улучшений подходы, характеризуются следующими особенностями, которые определяют точность результата, полученного каждым из них, и по-разному влияют на формирование рыночной стоимости.

Затратный подход наиболее точен для оценки уникальных объектов, для которых рынок ограничен. Для оцениваемого объекта по этой особенности не имеется преимуществ перед другими подходами. При подборе замещающих объектов были учтены большинство факторов, влияющих на стоимость строительства. Но с точки зрения рыночной стоимости, затратный подход, является в недостаточной мере точным, и не отражает современную ситуацию на рынке индустриально-складской недвижимости. Результаты затратного подхода не учитываются в формировании итоговой величины рыночной стоимости улучшений 0,0.

Сравнительный подход использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти все факторы, определяющую цену. Надежность данного метода увеличивается с ростом числа объектов сравнения и степени их соответствия оцениваемому объекту. В данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки и определенность корректировок существенно увеличивают его влияние на итоговую стоимость. Сравнительный подход в большей степени отражает рыночные тенденции и соответствует понятию рыночной стоимости – т.е. расчетной денежной сумме, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Результаты сравнительного подхода учитываются в формировании итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с весовым коэффициентом 1,0.

Доходный подход в настоящем отчете обосновано не применялся 0,0..

Рыночная стоимость улучшений, определяется, как взвешенная, полученная затратным и сравнительным подходами стоимость. Она составляет:

Таблица 42

Согласование результатов оценки улучшений без учета НДС

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость без НДС, округлённо, руб
			стоимость, руб	весовой коэф-т	стоимость, руб	весовой коэф-т	
1	2	3	4	5	6	7	8=4x5+6x7
1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	109 105 158	0,00	52 783 158	1,00	52 783 158
2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	66 190 629	0,00	32 021 715	1,00	32 021 715

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб
			стоимость, руб	весовой коэф-т	стоимость, руб	весовой коэф-т	
3	5015	Производственный корпус с антресолью	197 376 095	0,00	95 484 844	1,00	95 484 844
4	5009	Материальный склад	16 237 369	0,00	7 855 298	1,00	7 855 298
5	5013	Наружная мойка машин	4 792 625	0,00	2 319 183	1,00	2 319 183
6	5018	Очистные сооружения для мойки	2 634 175	0,00	1 273 832	1,00	1 273 832
7	5011	Трансформаторная подстанция	3 311 296	0,00	1 601 389	1,00	1 601 389
8	5022	Канализационная насосная станция	506 865	0,00	244 657	1,00	244 657
9	5014	Окрасочный корпус	11 197 639	0,00	5 416 820	1,00	5 416 820
10	100008	Диспетчерская с навесом	4 395 601	0,00	2 127 098	1,00	2 127 098
11	3060	Автозаправочная станция, в том числе	2 205 754	0,00	1 067 593	1,00	1 067 593
11.1		Здание автозаправочной станции	1 163 654	0,00	562 104	1,00	562 104
11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3	937 520	0,00	454 940	1,00	454 940
11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.	104 580	0,00	50 549	1,00	50 549
		Итого	417 953 206		202 195 587		202 195 587

Таблица 43

Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в составе комплекса

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб
1	Оцениваемые объекты недвижимого имущества в составе комплекса, в том числе	289 400 786
1.1	Земельный участок	87 205 199
1.2	Улучшения (здания, строения без учета земли)	202 195 587

Итоговая суммарная рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в составе комплекса, расположенного по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, на дату оценки 04 марта 2010 года, составляет без НДС, округленно:

289 400 786 руб.

РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше отчете, установлена рекомендуемая итоговая суммарная величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в составе комплекса, принадлежащих ЗАО «Управление механизации №63» и находящихся по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, на дату оценки 04 марта 2010 года, с учетом всех ограничений и допущений, с НДС в размере, округленно:

325 795 993 рубля

(Триста двадцать пять миллионов семьсот девяносто пять тысяч девятьсот девяносто три рубля),

в том числе, по каждому наименованию объектов:

№ п/п	№ инв.	Наименование объекта в составе комплекса	Литер	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Рыночная стоимость, руб		Удельная рыночная стоимость, руб/кв.м	
						без НДС	с учетом НДС	без НДС	с учетом НДС
1		Земельный участок		75 890,0		87 205 199	87 205 199	1 149,1	1 149,1
2		Здания без учета земли, в том числе		15 814,7	118 990,0	202 195 587	238 590 794	12 785,3	15 086,6
2.1	5008	Административно -бытовой корпус с переходной галереей	Б	3 578,2	13 213,0	52 783 158	62 284 126	14 751,3	17 406,6
2.2	5010	Физкультурно-оздоровительный корпус	В	2 589,9	15 490,0	32 021 715	37 785 624	12 364,1	14 589,6
2.3	5015	Производственный корпус с антресолю	Д	7 902,7	79 427,0	95 484 844	112 672 116	12 082,6	14 257,4
2.4	5009	Материальный склад	Е	607,4	3 742,0	7 855 298	9 269 252	12 932,7	15 260,5
2.5	5013	Наружная мойка машин	Ж	197,2	1 231,0	2 319 183	2 736 636	11 760,6	13 877,5
2.6	5018	Очистные сооружения для мойки	З	105,7	683,0	1 273 832	1 503 122	12 051,4	14 220,6
2.7	5011	Трансформаторная подстанция	И	127,1	614,0	1 601 389	1 889 639	12 599,4	14 867,3
2.8	5022	Канализационная насосная станция	К	25,1	118,0	244 657	288 695	9 747,3	11 501,8
2.9	5014	Окрасочный корпус	Л	433,0	3 219,0	5 416 820	6 391 848	12 510,0	14 761,8
2.10	100008	Диспетчерская с навесом	Н, 1Н	200,9	915,0	2 127 098	2 509 976	10 587,8	12 493,7
2.11	3060	Автозаправочная станция, в том числе	М. V.V1.1V	47,5	338,0	1 067 593	1 259 760	22 475,6	26 521,3
2.11.1		Здание автозаправочной станции	М	47,5	213,0	562 104	663 283	11 833,8	13 963,9
2.11.2		Подземные резервуары, 5шт. по 25м3			125,0	454 940	536 829		
2.11.3		Топливораздаточная колонка "НАРА 27М" - 5 шт.				50 549	59 648		
Итого по комплексу имущества						289 400 786	325 795 993		

Оценщик

Л.И.Чернова

Директор ООО «Спецоценка»

О.Н.Аптекарев

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Договор на оказание услуг по оценке №48/10-А от 03 марта 2010 года с приложением – Задание на оценку №1.
2. Копии документов и данные, предоставленные Заказчиком оценки, а также собственниками оцениваемого имущества.
 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 75 890,0серия 50-НГ №863656 от 20.07.09г.
 2. Кадастровая выписка о земельном участке от 24 марта 2009г. №46.1/09-0693
 3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161409 от 22.03.2001г. на здание Административно -бытовой корпус с переходной галереей по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Б, объект №1.
 4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161531 от 22.03.2001г. на здание Физкультурно-оздоровительный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер В, объект №3.
 5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161408 от 22.03.2001г. на здание Производственный корпус с антресолю по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Д, объект №4.
 6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161407 от 22.03.2001г. на здание Материальный склад по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Е, объект №4.
 7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161412 от 22.03.2001г. на здание Наружная мойка машин по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Ж, объект №5.
 8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161413 от 22.03.2001г. на здание Очистные сооружения для мойки по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер I-II-III-3, объект №6.
 9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161410 от 22.03.2001г. на здание Трансформаторная подстанция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер И, объект №7.
 10. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161411 от 22.03.2001г. на здание Канализационная насосная станция по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер К, объект №8.
 11. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161405 от 22.03.2001г. на здание Окрасочный корпус по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Л, объект №9.
 12. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №0926961 от 22.03.2001г. на здание Диспетчерская с навесом по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер Н, 1Н.
 13. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ЗАО «Управление механизации №63» серия 50 АГ №161414 от 22.03.2001г. на здание Автозаправочная станция, в том числе: по адресу: Россия, Московская область, г.Электросталь, Фрязевское шоссе, д.2, литер М, V, VI, IV объект №10.
 14. Технический паспорт «Административно - бытовой корпус с переходной галереей» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 15. Технический паспорт «Физкультурно-оздоровительный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 16. Технический паспорт «Производственный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 17. Технический паспорт «Материальный склад» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 18. Технический паспорт «Наружная мойка машин» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 19. Технический паспорт «Очистные сооружения для мойки» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
 20. Технический паспорт «Трансформаторная подстанция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»

- 21 Технический паспорт «Канализационная насосная станция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
- 22 Технический паспорт «Окрасочный корпус» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
- 23 Технический паспорт «Диспетчерская с навесом» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
- 24 Технический паспорт «Автозаправочная станция» от 12 декабря 2007г., выполненный Электростальским ф-лом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации»
- 25 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица ЗАО «Управление механизации №63» №951 от 10 января 1995г., выданное Московской областной регистрационной палатой.
- 26 Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица ЗАО «Управление механизации №63» с присвоением ИНН 5053013700, выданное ИМНС России по г. Электросталь. Дата выдачи Свидетельства 17 сентября 2003г. Серии 50 №006649949.
- 27 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ ЗАО «Управление механизации №63» за основным регистрационным номером 1025007109192, выданным инспекцией МНС России по г.Электростали Московской области от 09 сентября 2002гю серии 50 №003027511.

Нормативные и законодательные акты, методическая литература

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. от 24.07.2007 №220-ФЗ).
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №256 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года №10040.
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №255 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года №10045.
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. №254 от 20 июля 2007 года. Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года №10009.
7. Свод стандартов оценки (ССО 2005) Российского общества оценщиков (РОО). Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждены решением совета РОО от «20» июня 2007г., протокол №65.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1-2. ФЗ №15 от 26.01.1996 г.
9. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. ФЗ РФ №146-ФЗ от 31.07.1998г.
10. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая. ФЗ РФ №117-ФЗ от 05.08.2000г.
11. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001г.
12. Методические рекомендации по оценке стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
13. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 г.
14. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости. Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ, Шк. финансового менеджмента, Каф. оценочной деятельности.- Москва: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000 г.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года 384 с.
16. Официальный сайт Центрального банка РФ: www.cbr.ru.
17. Справочник КО-ИНВЕСТ, Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Общественные здания», в уровне цен на 01.01.2008г. для условий строительства в Московской области, Россия.
18. Справочник КО-ИНВЕСТ, Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Производственные здания», «Складские здания» в уровне цен на 01.01.2008г. для условий Московской области, Россия, Справочник оценщика, 2008г).
19. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). – М.: Прейскурантиздат, 1988 г. Согласовано с ЦСУ СССР письмом № 15-14-414 от 29.10.1985 г.
20. Индексы цен в строительстве, выпуск №66 январь 2009 года; №69 октябрь 2009 года - М.: КО-ИНВЕСТ. Зарегистрирован в Комитете Российской Федерации по печати, рег. №013185.

21. Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, относящихся к категории «земли поселений» на территории Щелковского района Московской области от 29.11.2005г. №196-РМ
22. Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, города Электросталь Московской области от 30.11.2005г. №205-РМ.
23. Интернет сайты: <http://irr.ru>, <http://www.mabr.ru>, <http://promportal.ru>, <http://zdanie.info>, <http://www.roszem.ru>, www.knightfrank.ru, www.praedium.ru, www.gvasawyer.ru, <http://www.miel.ru>.
24. Иванов А.М., Маркин И.В., Перевозчиков А.Г. О согласовании физического, функционального и внешнего износа, выраженного в долях или процентах/Вопросы оценки. –1997. - № 3.
25. Официального сайта «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» (РОСРЕЕСТР) (<http://map.rosreestr.ru/ekon.rf/>).
26. Официальный сайт Федеральной службы Государственной статистики: <http://www.gks.ru>.