

# ОТЧЕТ №XXX/X

об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

Дата оценки: 01.07.2008 г.

Дата составления отчета: 07.07.2008 г.

Заказчик: ООО «XXX»

Оценщик: \_\_\_\_\_

Москва 2008

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

### СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
2.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	4
2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	5
2.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	5
2.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	5
2.6. ВИД СТОИМОСТИ .....	5
2.7. ДАТА ОЦЕНКИ, СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	5
2.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА .....	5
2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....	5
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>7</b>
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
6.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	10
6.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	12
6.3. УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	13
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ .....	18
7.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	19
7.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ.....	20
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	24
8.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	27
8.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
8.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	31
8.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	45
8.6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	50
8.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	58
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>59</b>

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	объект недвижимого имущества в составе земельного участка площадью 8 309м <sup>2</sup> и расположенного на нем объекта незавершенного строительством общей площадью 2 957,80м <sup>2</sup> , по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX
Цели оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	результаты оценки будут использованы при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи
Оцениваемые права:	право краткосрочной аренды земельного участка право собственности на улучшения (объект незавершенного строительства)
Обладатель оцениваемых прав:	ООО «XXX»
Вид оцениваемой стоимости:	рыночная
Основание для проведения оценки:	договор №X/XXX от 01.07.2008г.
Дата оценки:	01.07.2008г.
Дата осмотра:	01.07.2008г.
Дата составления Отчета:	07.07.2008г.
Период проведения работ по оценке:	01.07.2008г.- 07.07.2008г.

Результаты оценки, полученные с применением различных подходов (без НДС):

Затратный подход, руб.:	130 425 972
Сравнительный подход, руб.:	180 625 160
Доходный подход, руб.:	142 026 100

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет (округленно):

**137 618 000 (Сто тридцать семь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей**

Обращаем внимание на то, что раздел «Основные факты и выводы» не является самостоятельным отчетом об оценке и не может трактоваться без полного текста Отчета.

Оценщик

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку составлено в соответствии с Договором №Х/XXX от 01.07.2008г. заключенным между Заказчиком (ООО «XXX») и Исполнителем (ООО «AAA»).

### 2.1.Объект оценки

Объектом оценки является объект недвижимого имущества в составе земельного участка площадью 8 309м<sup>2</sup> и расположенного на нем объекта незавершенного строительства общей площадью 2 957,80м<sup>2</sup>, по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ.

### 2.2.Имущественные права на объект оценки

Обладателем оцениваемых прав является ООО «XXX».

Оценке подлежит право собственности на улучшения (объект незавершенного строительства) и право краткосрочной аренды (сроком на 3 года) земельного участка.

На дату оценки права на земельный участок Заказчиком надлежащим образом не оформлены. Период действия Договора аренды земельного участка №2837 от 04.09.2007г. истек.

Согласно ст. 22 Земельного кодекса РФ, «земельные участки ... могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством.... По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка ...».

Ст. 35 Земельного кодекса РФ указывает, что: «...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». При этом: «...собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка .... В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные п. 1 статьи 36 настоящего Кодекса».

П. 1 статьи 36 гласит: «Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом (в ред. Федерального закона от 03.10.2004 №123-ФЗ). Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений (в ред. Федерального закона от 24.07.2007 N 212-ФЗ).»

Таким образом, учитывая наличие у ООО «XXX» правоустанавливающих документов на здание (свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НБ №492215 от 16.10.2007г.), «истекших» документов на земельный участок (Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №2837 от 04.09.2007г., Дополнительного соглашения №1), а также руководствуясь нормами действующего законодательства в области регулирования земельных правоотношений, Оценщик в целях настоящей работы исходит из предположения, что в ближайшее время будет заключен новый договор (или продлен текущий договор) аренды земельного участка на сходных условиях – краткосрочная аренда сроком на 3 года.

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Право аренды - право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом. Арендатор вправе с согласия арендодателя: сдавать имущество в субаренду (поднаем), передавать права и обязанности по договору (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал.

## **ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### **2.3.Цель оценки**

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

### **2.4.Предполагаемое использование результатов оценки**

Результаты оценки будут использованы при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи.

### **2.5.Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки**

Согласно Федеральным стандартам оценки Отчет действителен для целей сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета, при этом с даты оценки до даты составления Отчета должно пройти не более трех месяцев.

### **2.6.Вид стоимости**

В качестве оцениваемой стоимости зафиксирована рыночная стоимость.

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

(Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ (ред. От 30.06.2008г.)

### **2.7.Дата оценки, срок проведения оценки**

Дата оценки - 01.07.2008г.

Срок проведения оценки – 10 рабочих дней.

Осмотр объекта оценки произведен 01.07.2008г.

*Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256)

### **2.8.Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер Х/XXX. Датой составления Отчета является 07.07.2008г.

### **2.9.Перечень документов, используемых Оценщиком**

Оценка проводилась на основании следующих документов предоставленных Заказчиком (копии документов приведены в приложении 2 к настоящему Отчету):

- свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НБ №492215 от 16.10.2007г.;
- договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №2837 от 04.09.2007г.;
- дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №2837 от 04.09.2007г.;
- технический паспорт здания незавершенного строительством;
- кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) от 16.08.2007г. №50.1/071418;
- техническое описание объекта незавершенного строительства по состоянию на

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

- 17.12.2007г., составленное Железнодорожным филиалом ГУП МО «МОБТИ»;
- Справка о балансовой стоимости от 01.07.2008г.

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1.Сведения о Заказчике

В соответствии Договором №Х/XXX от 01.07.2008г. Заказчиком оценки является ООО «XXX», основные сведения о Заказчике представлены в таблице 3-1.

**Таблица 3-1. Сведения о Заказчике оценки**

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»
Основной государственный регистрационный номер (дата присвоения ОГРН)	-
Место нахождения	-
ИНН/КПП	-
Банковские реквизиты	-

Источник: Договор №Х/XXX от 01.07.2008г.

#### 3.2.Сведения об Оценщике

Оценщик, участвовавший в составлении и подписавший настоящий Отчет, имеет базовое высшее образование и обязательное профессиональное образование в области оценочной деятельности. Сведения об Оценщике представлены в таблице 3-2.

**Таблица 3-2. Сведения об Оценщике**

Показатель	Характеристика
Оценщик	
Место нахождения	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	

Источник: Договор №Х/XXX от 01.07.2008г.

Основные сведения о юридическом лице (Исполнителе в соответствии с Договором №Х/XXX от 01.07.2008г.), с которым Оценщик заключил трудовой договор представлены в таблице 3-3.

**Таблица 3-3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»
Основной государственный регистрационный номер (дата присвоения ОГРН)	-
Место нахождения	-
ИНН/КПП	-
Банковские реквизиты	-

Источник: Договор №Х/XXX от 01.07.2008г.

Специалисты иных организаций и субподрядчики для выполнения работ по оценке в рамках Договора №Х/XXX от 01.0.2007г. не привлекались.

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями и ограничениями*:

- Оценщики исходили из того, что предоставленная исходная информация являлась точной и правдивой. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, оценщики не дают гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщики исходили из того, что предоставленная исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки;
- Оценщики не проводили: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- **Оценка произведена исходя из того объема информации, характеризующей объект оценки, который предоставлен Заказчиком;**
- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office и программы Numbers из пакета Apple iWorks. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

### **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет – стандарты Российского общества оценщиков (РОО):

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №254;
- СТО РОО 10-02-95 «Декларация Российского общества оценщиков»;
- СТО РОО 27-01-95 «Кодекс профессиональной этики»;
- СТО РОО 20-01-96 «Общие понятия и принципы оценки»;
- СТО РОО 25-01-96 «Учет в процессе оценки факторов окружающей среды».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (указаны по тексту Отчета).

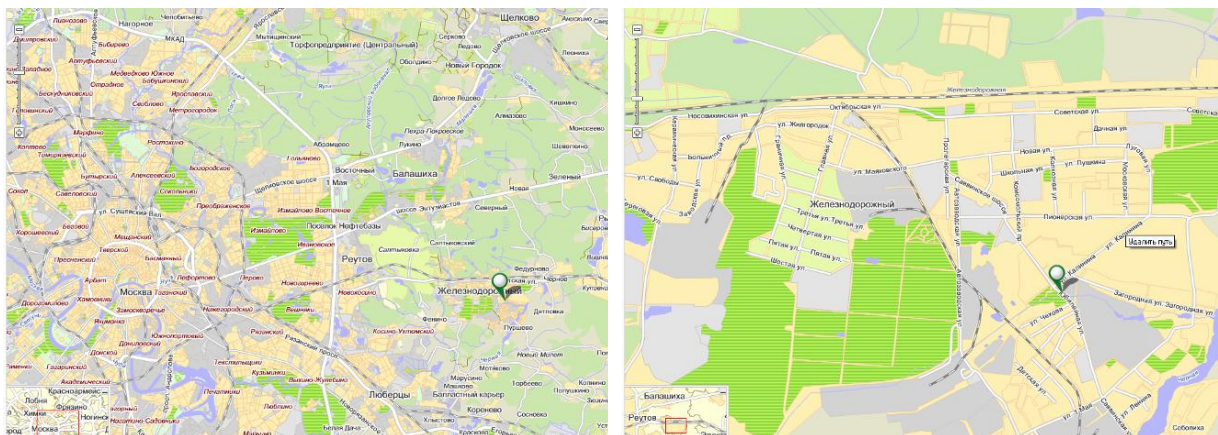
## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является объект недвижимого имущества в составе земельного участка площадью 8 309м<sup>2</sup> и расположенного на нем объекта незавершенного строительством общей площадью 2 957,80м<sup>2</sup>, по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX.

Далее представлены фрагменты карт с указанием местоположения объекта оценки.



**Рисунок 6-1.** Фрагменты карт с указанием местоположения объекта оценки

#### 6.1. Анализ местоположения

Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Граничит на северо-западе и на севере с Тверской областью, на севере - с Ярославской, на северо-востоке и на востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской областями.

Московская область образована 14 января 1929.

Общая численность населения составляет 6 628 100 чел. (2006). Средняя плотность населения - 144,1 чел./км<sup>2</sup> (2005) - самая большая среди российских регионов, что обусловлено высокой долей городского населения - 80,5 % (2005). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Химкинском, Красногорском и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где она составляет около 20 чел./км<sup>2</sup>; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км<sup>2</sup>).

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах, а также тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — ТВЭЛ), космическая и ракетная техника (Королёв — Энергия (РКК), Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения), магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод), автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома), сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха; высококачественные стали (Электросталь), оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск), кабели (Подольск), оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева).

Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве, наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство развито в южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: пшеницы, ячменя,

## **ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

овса, ржи. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством, и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

Транспортная сеть региона хорошо развита и имеет радиально-кольцевую структуру.

На территории области располагается крупнейший в России Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений, протяжённость железных дорог общего пользования достигает 2700 км, плотность железных дорог является наибольшей в России). Железные дороги большей частью электрифицированы. Почти полностью на территории Московской области расположено Большое железнодорожное кольцо, соединяющее все радиальные направления.

Значительна и плотность автомобильных дорог на территории области. Протяженность дорог с твёрдым покрытием - около 14 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также двумя кольцами (А107 и А108). На базе двух колец планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги.

Регулярное судоходство - по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты - Серпухов и Коломна.

В Московской области - четыре крупных пассажирских аэропорта, имеющие статус международных - Шереметьево-1, Шереметьево-2, Домодедово и Внуково. Действует аэропорт совместного базирования Остафьево, аэропорт Быково в настоящее время используется для грузовых перевозок. Крупнейший военный аэродром - Чкаловский (близ посёлка Монино), кроме военных способен принимать и международные рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 90-х осуществлялись чартерные рейсы).

Московская область обладает развитым научным комплексом, имеющим большое значение для страны. По своему научному потенциалу область опережает многие регионы России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Железнодорожный - город областного подчинения в Московской области России в 21 км к востоку от Москвы.

Территория города составляет 2 265 гектар. Население 115,3 тыс. человек на 2005 год (2001 г. -100,2 тыс.; 1971 г. - 59 тыс.; 1939 г. - 7 тыс.).

Через Железнодорожный проходят крупные автотранспортные магистрали, связывающие Москву и близлежащие районы Подмосковья. В городе находится большая железнодорожная станция, которая так и называется - «Железнодорожная».

Производственный потенциал города таков, что почти две трети жителей трудятся в самом Железнодорожном. В городе около 10 относительно крупных промышленных предприятий и большое количество учреждений науки.

Промышленный комплекс города представлен в основном строительной индустрией, текстильной, пищевой и деревообрабатывающей промышленностью. Наиболее крупные предприятия Железнодорожного - Кучинский опытно-керамический завод, ОАО «Мостермостекло», одно из крупнейших предприятий строительной индустрии, ООО ПТФ «Промэк», занимающееся производством и продажей мебели, трикотажная фабрика «Снигур», выпускающая изделия из махрового полотна, ЗАО «Авва-хлеб», ЗАО «Строймонтажкомплекс», ЗАО «Строймонтажсервис».

В городе имеется 5 рынков, 183 предприятия торговли, 18 предприятий общественного питания, 47 предприятий бытового обслуживания населения.

Перевозку пассажиров в городе осуществляют 4 автотранспортных предприятия. На территории города осуществляют коммерческую деятельность пять банков.

### **Удаленность**

Объект оценки расположен в центральной части города на расстоянии около 20 км от внешней стороны Московской кольцевой автодороги (МКАД) и около 2км - от ж/д платформы «Железнодорожная».

### **Парковка**

Парковка автомобильного транспорта осуществляется вдоль проезжей части и на прилегающей к объекту оценки территории.

### **Развитость социально-бытовой инфраструктуры**

Территория района имеет развитую инфраструктуру, представленную объектами различного

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

функционального назначения. Практически все составляющие, формирующие уровень социальных и бытовых условий района, развиты.

### Окружающая застройка

Окружение объекта оценки составляют торговые, административные и жилые, здания с расположенными в них, преимущественно на первых этажах, офисными помещениями различных организаций, предприятий сферы обслуживания и торговых предприятий.

Объект оценки расположен в квартале с высокой плотностью застройки. Тип застройки – уличная с разрывами.



**Рисунок 6-2.** Окружение объекта оценки

### 6.2.Земельный участок

В соответствии с Договором аренды земельного участка №2837 от 04.09.2007г. и дополнительным соглашением №1 от 14.11.2007г. к нему земельный участок предоставлен ООО «XXX» в пользование на условиях краткосрочной аренды для использования под офисное здание (незавершенное строительство).

**Таблица 6-4.** Характеристика земельного участка в составе объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ
Вид права на участок	краткосрочная аренда
Площадь	8 309,00
Кадастровый номер	50:50:040702:46
Категория земель	Земли поселений

## ОТЧЕТ №XXX/X

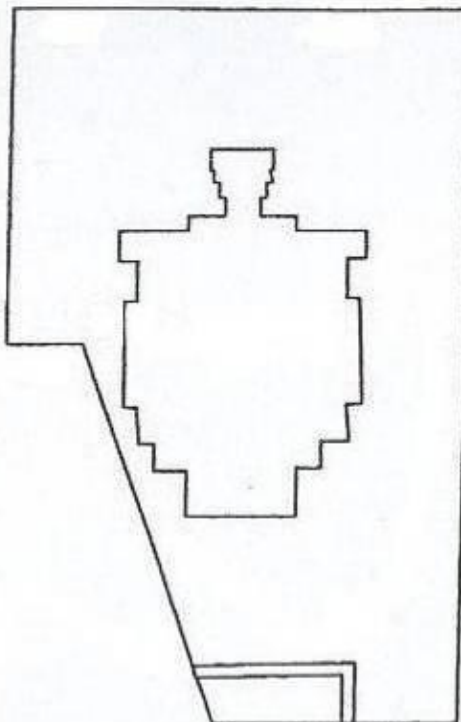
Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	для использования под нежилое здание /незавершенное строительство/
Кадастровая стоимость, руб.	25 686 027,15

Источник: данные Заказчика

Участок имеет угловое расположение, форма земельного участка - неправильная геометрическая, на участке расположено двухэтажное здание (незавершенное строительство). На рисунке 6-3 приведен ситуационный план земельного участка.



**Рисунок 6-3.** Ситуационный план земельного участка

Земельный участок ровный, спокойный, имеет простые и благоприятные инженерно-геологические условия для строительства здания на любом фундаменте.

Инженерные сети (водопроводные, канализационные, электрические сети) присутствуют.

На территории участка отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, холмы, заболоченные участки и т.д.). зеленые насаждения на участке представлены деревьями и кустарниками малоценных пород, участок по периметру огорожен.

### 6.3.Улучшения земельного участка

Улучшения земельного участка представляют собой 2-х этажное отдельно стоящее здание, незавершенное строительством. В результате визуального осмотра, интервьюирования представителей технических служб Заказчика и изучения предоставленной Заказчиком документации, Оценщиком установлено, что здание не эксплуатировалось и подвергалось воздействию атмосферных явлений (следов консервации не обнаружено) с 2006г. Описание объемно-пространственных и конструктивно-технологических характеристик здания представлено в таблице 6-5.

**Таблица 6-5.** Основные характеристики здания

Наименование характеристики	Описание характеристики
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	нежилое
Текущее использование объекта	не используется (объект незавершенного строительства)
Этажность	2 (1 подземный)

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

Наименование характеристики	Описание характеристики
Год начала строительства	2004
Класс конструктивных систем*	КС-1
Конструктивная схема	каркасная, с полным каркасом
Конструкции	
каркас	ж/б колонны прямоугольного сечения
фундамент	железобетонный сборный
стены	кирпичные
перегородки	кирпичные
перекрытия	железобетонные фермы, сборные ж/б плиты с монолитными участками
кровля	мягкая рулонная утепленная
полы	цементная стяжка (частично)
проемы оконные	отсутствуют
проемы дверные	отсутствуют
отделка внешняя	штукатурка
отделка внутренняя	отсутствует
инженерные коммуникации и оборудование	отсутствуют
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 957,80
Строительный объем, м <sup>3</sup>	21 310,0
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1 876,00

\* в соответствии со сборником «Общественные здания 2007»  
Источник: данные Заказчика

### Количественные и качественные характеристики основных конструктивных элементов здания

Описание количественных и качественных характеристик основных конструктивных элементов здания произведено по результатам осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком.



**Рисунок 6-4.** Внешний вид здания

В результате визуального освидетельствования объекта, выполненного Оценщиком, было установлено, что на дату оценки выполнена основная часть строительно-монтажных работ, расчетная величина степени строительной готовности здания на дату оценки составляет 58,8%. Расчет степени строительной готовности здания представлен в таблице 6-6.

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

**Таблица 6-6. Расчет степени строительной готовности здания**

Наименование элементов здания		Удельный вес элемента, %	Степень готовности по результатам осмотра	Степень строительной готовности, %
Строительные конструкции	подземная часть, включая фундаменты	6,75%	полностью завершено	100%
	каркас	4,48%	полностью завершено	100%
	стены наружные с отделкой	11,70%	полностью завершено	100%
	внутренние стены и перегородки	4,56%	полностью завершено	100%
	перекрытия и покрытия	11,74%	полностью завершено	100%
	кровля	1,78%	полностью завершено	100%
	окна и балконные двери	3,61%	отсутствует	0%
	полы	6,52%	частично завершено	50%
	отделка потолков, внутренних стен и перегородок	3,91%	частично завершено	50%
	прочие конструкции	7,74%	частично завершено	50%
Специальные конструкции		8,70%	полностью завершено	100%
Инженерные системы	отопление, вентиляция и кондиционирование	15,32%	отсутствует	0%
	водоснабжение и канализация	1,63%	отсутствует	0%
	электроснабжение и освещение	10,26%	отсутствует	0%
	слаботочные системы	0,71%	отсутствует	0%
	прочие системы и специальное оборудование	0,59%	отсутствует	0%
<b>ИТОГО</b>		<b>100,0%</b>		<b>58,8%</b>

Источник: данные сборника «Общественные здания 2007», данные, расчеты Оценщика

По данными визуального освидетельствования установлено, что в здании полностью отсутствуют элементы заполнения проемов, полы инженерные коммуникации. Ранее выполненные детали внутренней отделки разрушены, уничтожены или демонтированы. Во многих помещениях имеют место следы локальных пожаров. В связи с этим Оценщик установил уровень готовности по элементам внутренней отделки 0%.

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX



**Рисунок 6-5.** Отделка внутренних помещений здания

Уровень готовности прочих конструкций (лестницы, крыльца, отмостки и др.) определен Оценщиком на уровне 50%, так как отсутствуют элементы ограждений, перил и облицовки лестниц и крылец.



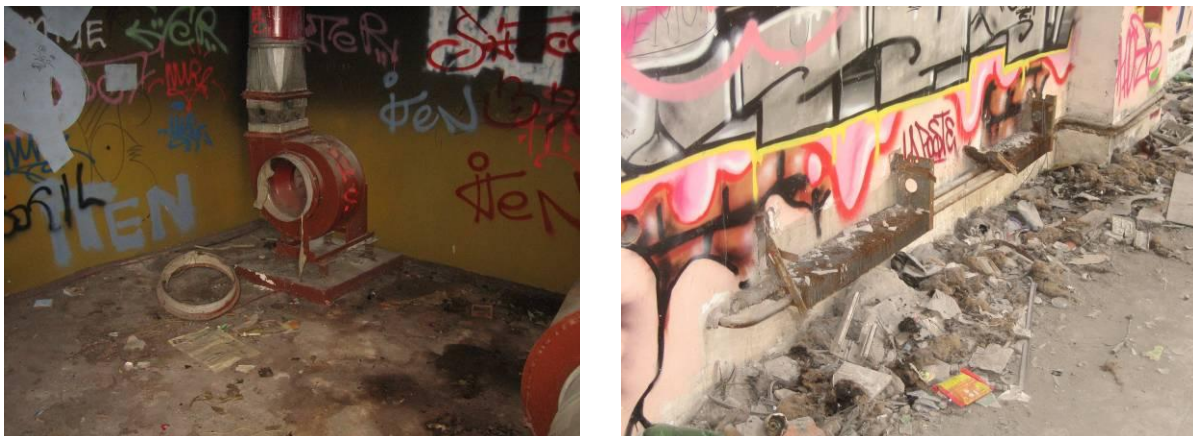
**Рисунок 6-6.** Прочие конструкции здания

Ранее выполненные элементы инженерных систем (водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения) разрушены и для дальнейшего использования не могут быть использованы. Слаботочные системы и специальное оборудование на оцениваемом объекте отсутствует полностью.

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX



*Рисунок 6-7. Инженерные системы здания*

### **Обременения**

Данных об обременениях, в частности договорах аренды, наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем Оценщик исходит из предположения, что объект оценки свободен от каких либо обременений со стороны третьих лиц.

### **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

### **Балансовая стоимость**

Согласно данных предоставленных Заказчиком (Справка о балансовой стоимости от 01.07.2008г.) балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет 62 450 138 (Шестьдесят два миллиона четыреста пятьдесят тысяч сто тридцать восемь) рублей.

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 7.1.Макроэкономическая ситуация

После некоторого замедления в январе темпы экономического роста в феврале–марте ускорились и в целом за первый квартал 2008г., по оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП к первому кварталу 2008 года составил 8,0% (в первом квартале 2007г. - 7,4%). Темпы роста инвестиций в основной капитал в первом квартале 2008г. оставались на стабильно высоком уровне (относительно первого квартала 2007г. прирост составил 20,2% против 22,8% в первом квартале 2007г.). Прирост инвестиций сопровождался существенным ускорением прироста строительных работ, который в январе-марте 2008г. составил 28,9% к январю-марту 2007г. (в январе-марте 2007г. – 17,2%). При этом прирост вводов общей площади жилых домов в январе-марте 2008г. в сравнении с январем-мартом 2007г. составил 7,8%.

В январе-марте 2008г. прирост реальных располагаемых денежных доходов населения к январю-марту 2007г. составил 10,0%, что совпадает с их динамикой в первом квартале 2007 года (несмотря на заметное ускорение роста цен в первом квартале 2008 года).

В январе-марте 2008г. прирост оборота розничной торговли ускорился. По сравнению с январем-мартом 2007г. прирост составил 16,7% (в январе-марте 2007г. – 14,6%). Рост торговли в январе-марте поддерживался как ростом доходов населения, так и банковским потребительским кредитованием (при заметном ужесточении правил его получения населением).

В феврале-марте 2008г. рост промышленного производства восстановился после некоторого замедления в январе. Прирост промышленного производства (разделы С+D+E классификатора ОКВЭД) первом квартале 2008 г. составил 6,2% к соответствующему периоду 2007 года (в первом квартале 2007г. – 7,2 процента). Ускорение роста промышленного производства обусловлено ускорением обрабатывающих производств (прирост в первом квартале 2008г. 8,7 процента). Прирост добывающих производств в первом квартале 2008 г. составил 0,7%, что заметно ниже, чем в первом квартале 2007г. (4,0 процента).

В марте 2008г. инфляция на потребительском рынке составила 1,2% (за март 2007г. – 0,6 процента). В январе-марте 2008 г. прирост цен заметно опережал прошлогоднюю динамику (4,8% против 3,4 процента).

**Таблица 7-7. Основные показатели развития экономики (% к соответствующему периоду предыдущего года)**

Показатели	2007		2008	
	март	январь-март	март	январь-март
ВВП	107,1	107,4	107,8	108,0
Индекс потребительских цен, за период	100,6	103,4	101,2	104,8
Индекс промышленного производства	107,5	107,2	106,5	106,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,4	103,4	104,8	104,5
Розничная торговля	114,5	114,6	116,5	116,7
Инвестиции в основной капитал	120,7	122,8	120,2	120,2
Объем работ по виду деятельности «строительство»	113,5	117,2	127,0	128,9
Ввод в действие жилых домов	132,9	151,1	109,6	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	109,2	110,0	107,8	110,0
Реальная заработная плата	118,2	118,2	114,6 <sup>3)</sup>	114,0 <sup>3)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл.	26,6	71,8	38,0	108,1
Импорт товаров, млрд. долл.	17,0	42,8	24,2	60,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	58,9	54,2	99,8	96,4

Источник: данные Минэкономразвития

## **ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### **7.2.Рынок недвижимости Московской области**

Если в Москве сформировался довольно многогранный рынок недвижимости, на котором представлены практически все сегменты – и офисная недвижимость, и торговая, и гостиничная, и складская (другой вопрос – являются ли это сектора однородно развитыми), то на рынке недвижимости Московской области наблюдается довольно серьезный перекосяк в сторону трех основных направлений коммерческой недвижимости: складской, гостиничной и торговой. В основном такая структура рынка коммерческой недвижимости области обусловлена с одной стороны повышенным спросом на данные виды недвижимости Московской области, с другой стороны – недостатком качественного предложения как аренды коммерческой недвижимости, так и продажи недвижимости Московской области.

Можно выделить следующие тенденции развития рынка недвижимости Московской области.

Бесспорно, рынок коммерческой недвижимости Подмоскovie бессмысленно рассматривать в отрыве от столичного рынка, поскольку влияние, которое оказывает Москва на регион очень сложно переоценить. Именно из-за близости к центру область волей-неволей вынуждена выступать в качестве плацдарма для развития столицы. Следует отметить, что во много именно благодаря этому обстоятельству, Московская область занимает лидирующие позиции на рынке коммерческой недвижимости регионов.

До 2004 гг. отношения аренды коммерческой недвижимости и продажи недвижимости в Московской области можно было охарактеризовать как несбалансированные по спросу, поскольку основное развитие испытывал рынок столичной недвижимости. Однако с 2004-2005 гг. спрос начал сдвигаться в область, что обеспечило достаточное бурное развитие рынка коммерческой недвижимости этого региона. В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Московской области по-прежнему продолжается процесс увеличения общего объема современных торговых складских и офисных комплексов. Данная тенденция свойственна не только для рынка коммерческой недвижимости области, она, безусловно, характерна и для рынка коммерческой недвижимости регионов в целом. Это обстоятельство, несомненно, отражается на развитии более сбалансированных (по соотношению спрос/предложение) отношений аренды недвижимости Московской области и продажи недвижимости Московской области.

Наиболее привлекательными местами расположения объектов торговой и складской недвижимости Московской области останутся районы с внешней стороны МКАД, особенно в местах пересечения с радиальными транспортными магистралями с интенсивными потоками автомобильного транспорта.

В 2008 году продолжится создание крупных торговых и офисных комплексов в ряде близлежащих подмосковных городов и на основных магистралях Московской области на удалении 25-30 км от МКАД. Кроме того, запланировано размещение торговых комплексов в районе строительства ЦКАД, которая постепенно становится одним из основных центров притяжения для реализации различных проектов. Уже сейчас проекты расположенные в непосредственной близости от ЦКАД занимают значительную долю в общем объеме предложений о продаже недвижимости московской области.

Подобное расположение торговых комплексов позволит осуществить «перехват» платежеспособных покупателей из Московской области и других близлежащих регионов у торговых центров столицы и даст новый толчок в развитии рынка коммерческой недвижимости области.

Мощнейшим фактором, способствующим процессу развития коммерческой недвижимости Московской области, будет стремление как отечественных, так и зарубежных торговых операторов расширять свой бизнес на территории Московской области. Причем, в последнее время накал борьбы за «место под подмосковным солнцем» достиг той степени, когда сетевые операторы готовы рассматривать не только аренду коммерческой недвижимости, но также готовы приобретать объекты коммерческой недвижимости Подмоскovie в собственность. А это, в свою очередь, отражается на росте продаж коммерческой недвижимости в области.

Важным направлением развития рынка коммерческой недвижимости Московской области станет увеличение масштабов строительства офисных центров. Эта тенденция сформировалась в 2006-2007 годах, а в 2008 году станет еще более заметной. Транспортные проблемы и высокие ставки аренды коммерческой недвижимости в столице все в большей степени будут способствовать перемещению спроса на офисные помещения различных классов на территорию Московской области. Предпочтение при реализации девелоперских проектов коммерческой недвижимости области будет отдаваться классам «В» и «С», что вполне оправданно для этого вида коммерческой недвижимости Подмоскovie.

Данные тенденции, сохраняются в той или иной мере в течение всего года и скажутся в первую очередь на дальнейшем развитии более «цивилизованных» и качественных отношений

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

аренды недвижимости Московской области, как аренды коммерческой недвижимости так и жилья. Уже сейчас намечается определенный сдвиг к более правильному соотношению ставок аренды коммерческой недвижимости и стоимости квадратного метра при продаже коммерческой недвижимости, что переводит рынок аренды недвижимости Московской области более зрелое состояние.

Также, в целом следует отметить, что тенденция выравнивания ставок аренды коммерческой недвижимости и стоимости продажи коммерческой недвижимости Москвы и Московской области продолжится и в 2008 году, что позволит области упрочить свои позиции как одного из самых развитых и стабильных региональных рынков недвижимости.

### 7.3.Рынок недвижимости г. Железнодорожный

Железнодорожный - это перспективно и динамично развивающийся город с современной инфраструктурой. За последние годы произошел большой скачок в экономической сфере. Обновляются и совершенствуются старинные предприятия, разрабатываются новые технологии, материалы, выпускаются новые виды продукции. Всего в городе 113 предприятий, из них 13 крупных. Работает 598 малых предприятий.

В 2007г. сдано в эксплуатацию более 163 тыс. кв. м. жилой площади. По количеству кв. м. жилой площади на душу населения достигнут показатель намеченный Московской областной целевой программой « Жилище» для 2010 года.

Стратегическим приоритетом развития города является именно гражданское строительство.

Однако, предложения о продаже коммерческой недвижимости в г.Железнодорожный носят единичный характер. Для сбора информации о фактах продажи (предложений о продаже) Оценщиком использовалась база данных ЛАЙТ-2000 - профессиональная информационно-поисковая система, предназначенная для поиска, ввода, отображения и всестороннего анализа информации об объектах недвижимости. В таблицах 7-9, 7-10, 7-11 приведены результаты проведенного анализа.

Представленные в таблице данные позволяют сделать вывод о том, что наибольшим спросом в г.Железнодорожный пользуются торговый помещения общей площадью до 500м<sup>2</sup>.

При этом абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1м<sup>2</sup> площади уменьшается.

Следующая таблица содержит обобщение представленных выше результатов.

**Таблица 7-8. Диапазон цен продаж коммерческой недвижимости в г.Железнодорожный (с учетом НДС)**

№ п/п	Функциональное назначение	Удельная цена предложения, руб./кв.м		
		минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Производственно-складское	19 857	41 226	<b>28 654</b>
2	Свободное	72 778	76 112	<b>74 102</b>
3	Административное	67 581	74 862	<b>70 744</b>

Источник: данные ЛАЙТ-2000, расчеты Оценщика

### Источники информации

Анализ рынка недвижимости выполнен на основании данных, опубликованных в нижеследующих открытых источниках информации:

- <http://www.economy.gov.ru/wps/portal/> - МЭРТ;
- Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» № 155, февраль 2008;
- <http://www.rproperties.ru/>;
- <http://www.miel.ru/press/article/1629/>;
- [http://www.bau-library.ru/building\\_Sss\\_Ofisnye\\_Mini-ofis.html](http://www.bau-library.ru/building_Sss_Ofisnye_Mini-ofis.html).

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

**Таблица 7-9.** Сведения о предлагаемых к продаже отдельно стоящих зданиях производственно-складского назначения за 1-ое полугодие 2008г.

Тип объекта	Местоположение	Улица	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб.	Текст объявления	Контактные телефоны	Дата последней рекламы	Дата ввода в базу
здание	железнодорожный		21 000,0	417 000 000	19 857	офисно-складское здание хорошее состояние полностью укомплектовано арендаторами земельный участок 2га	2032718 2325591	08.04.2008	02.07.2007
комплекс зданий	железнодорожный		4 194,0	172 900 000	41 226	произв.-складские помещения 2680 770 744 кв.м.; произв.-складское капитальное строение-3-х эт.здание с адм.-быт.помещен	380 2361 (903) 610 6100	06.05.2008	25.12.2007
пристройка	железнодорожный	носовихинское ш	760,0	19 250 368	25 329	7 км от мкад под произво/склад пристройка-410 м2 все комм-ции ангар-350м2 холод. кран-балка зем. уч-к 4 сот. в ар. промзона огорож.	7781594	28.02.2008	28.02.2008
производс. здание	железнодорожный	носовихинское ш	6 300,0	165 071 200	26 202	7 км от мкад осз под произво/склад площ.: 744/770/2680 м2 админ.-быт. зд. все комм-ции выс. потолка: 10 5м зем. уч-к 1 2 га в собст	3802361	26.02.2008	26.02.2008
производс. здание	новогиреево	носовихинское ш	1 000,0	30 656 080	30 656	10 км от мкад г.железнодорожный. осз промзона под произв.-склад раб. сост. отап. 2ое ворот выс.7м мощ. 100 ква хор. подъезд. путь. пред. собст.	(963) 710 5950	07.04.2008	07.04.2008

Источник: данные ЛАЙТ-2000

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

**Таблица 7-10.** Сведения о предлагаемых к продаже отдельно стоящих зданиях свободного назначения за 1-ое полугодие 2008г.

Тип объекта	Местоположение	Улица	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб.	Текст объявления	Контактные телефоны	Дата последней рекламы	Дата ввода в базу
осз	железнодорожный		156,0	11 500 000	73 718	+павильонрядом15кв.м	(916) 681 5425 (916) 605 1710	04/02/08	19/12/07
осз	железнодорожный		450,0	32 750 000	72 778	постр.2003г. 1-ялиния домов есть больш.залы уч-к5 5сот. 70квт все коммуникац. (подторг центр банк салон красоты офис)	7808881 (916) 938 6729	05/05/08	02/03/08
осз	железнодорожный	молодежная ул	944,0	71 850 000	76 112	свободного назначения срочно! (ресторан развл.компл. клуб гостиница). кирпич отл.сост.суч-ка 8 соток.возм.выкуп 24 соток огорожен.всекоммуник.евроремонт	2529922 (926) 118 5944	11/04/08	10/03/08
осз	железнодорожный	носовихинское ш	542,0	40 000 000	73 801	3 км от мкад г. железнодорожный осз (цоколь + 1эт) раб. сост. h-3м вода центр. канализ./ газ уч.: 0.1га в долг. ар.	5146096	04/04/08	04/04/08

Источник: данные ЛАЙТ-2000

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

**Таблица 7-11.** Сведения о предлагаемых к продаже отдельно стоящих зданиях административного назначения за 1-ое полугодие 2008г.

Тип объекта	Местоположение	Улица	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб.	Текст объявления	Контактные телефоны	Дата последней рекламы	Дата ввода в базу
осз	железнодорожный	носовихинское ш	365,0	25 821 850	69 789	365 кв.м. адм. ремонт: на полу плитка обои подвесные потолки тел. домофон с/у	(926) 223 9964	03.03.2008	29.02.2008
осз	железнодорожный	носовихинское ш	315,0	23 581 600	74 862	10 км от мкад г.железнодорожный саввинское шос. д.10. новостр. комн.план. п/чист.отд. тел./инт-т отд.вход с ул. прох	5446747	09.04.2008	28.02.2008
осз	железнодорожный	носовихинское ш	164,0	11 083 352	67 581	12 км от мкад г. железнодорожный ул. ленина д.б. раб. сост. ан "элеко-люкс"	5088162	07.04.2008	07.04.2008

Источник: данные ЛАЙТ-2000

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

## 8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1.Методология оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, выделения его особенностей. Далее проводится анализ соответствующих сегментов рынка и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта. при определении стоимости используются три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом сильных и слабых сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная стоимость объекта.

### Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта. данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной стоимости оцениваемого объекта.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Под наиболее эффективным использованием понимается физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование объекта, приводящее к его максимальной стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия различных вариантов использования объекта следующим критериям:

- законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые не противоречат муниципальным распоряжениям о зонообразовании, ограничениям на частную инициативу, положениям об исторических зонах, экологическому законодательству и т.д.);
- физическая осуществимость (рассмотрение физически реальных в данном окружении при данных гидрогеологических и прочих условиях способов использования);
- экономическая целесообразность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

Анализ наиболее эффективного использования включает два этапа:

- анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1)

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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в типовые для данных объектов сроки строительства.

Формула расчета стоимости объекта в рамках затратного подхода выглядит следующим образом:

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

$$C_{зат} = C_{з\у} + (C_c - И),$$

где:  $C_{зат}$  – стоимость объекта по затратному подходу;

$C_{з\у}$  – стоимость земельного участка;

$C_c$  – стоимость строительства улучшений земельного участка;

$И$  – накопленный износ улучшений земельного участка.

При расчете стоимости объекта с использованием затратного подхода, стоимость объекта определяется как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений, за вычетом их накопленного износа.

Затратный подход отражает позицию продавца, которая заключается в том, что он не захочет продавать вновь построенный объект по цене ниже, чем он потратил на девелопмент, плюс некая прибыль в качестве компенсации за понесенные риски – прибыль предпринимателя, что частично отражает принцип возмещения издержек.

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. №1102-р, применяют следующие методы:

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

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

Метод распределения применим для земельных участков с новыми улучшениями, отражающими наилучшее и наиболее эффективное использование земли. Определяется, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценив предварительно стоимость улучшений.

Метод выделения - оценивается стоимость улучшений с учетом износа и вычитается из общей стоимости. Метод дает хороший результат при небольшой доле стоимости улучшений и применяется в основном при оценке загородных участков.

Метод сравнения продаж данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и свободных – незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод капитализации земельной ренты основан на анализе рыночных арендных платежей за землю. Для определения стоимости земельного участка методом капитализации арендной платы за землю относимая к земле арендная плата капитализируется определенным из рыночных данных коэффициентом капитализации для земли;

Метод остатка для земли применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости.

В основе метода лежит идея, что инвестор, покупающий землю, собирается строить некий объект с целью извлечения прибыли. При этом экономически осмысленная стоимость земли не должна превышать разницу между ожидаемым доходом и затратами на проект с учетом стоимости денег во времени.

Для оценки стоимости свободного земельного участка этим методом (с использованием техники дисконтированных денежных потоков) необходимо выполнение следующего алгоритма:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка;
- расчет затрат на строительство объекта (в соответствии с НЭИ) и денежных поступлений от его эксплуатации;
- определение текущей стоимости будущих потоков доходов и расходов для получения стоимости прав на земельный участок.

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (ФСО №1)

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

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого. После корректировки их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (ФСО №1)

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Согласно этому подходу, стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от перепродажи.

Доходный подход в оценке реализуется с помощью двух методов:

- прямой капитализации;
- дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно прогнозируемыми суммами доходов и расходов, при этом ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и прогнозируемыми.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода. Формула, по которой определяется стоимость объекта методом прямой капитализации, имеет следующий вид:

$$C_{\text{дох.}} = I/R,$$

где:  $C_{\text{дох.}}$  – стоимость объекта по доходному подходу;

$I$  – чистый операционный доход;

$R$  – коэффициент капитализации.

Суть метода прямой капитализации заключается в определении величины доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается стоимость объекта, т.е. метод капитализации позволяет, на основании данных о доходе и ставке капитализации, сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежных потоков целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Исходя из принципа ожидания, рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения на данный объект. Общая формула определения чистой текущей стоимости методом анализа дисконтированного денежного потока имеет вид:

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

$$C_{дох} = \sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_R}{(1+Y)^T},$$

где:  $C_{дох}$  – стоимость объекта по доходному подходу

$Y$  – ставка дисконта;

$T$  – горизонт расчета;

$V_R$  – цена перепродажи;

$I_t$  – чистый операционный доход  $t$ -го периода.

Стоимость объекта оценки определяется как сумма текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии (продажи) собственности с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет привести поток доходов (от эксплуатации и возможной будущей перепродажи) и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения чистой текущей стоимости, являющейся стоимостью объекта оценки.

### Согласование результатов оценки

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных показателей к единой рыночной стоимости объекта. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и особенностей формирования дохода объекта.

## 8.2. Выбор подходов для оценки

Действующие Федеральные стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

В целях настоящей работы для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел возможным применить все три подхода.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, а также в случае недостаточного уровня развития рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

В связи с этим особенностью расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода является подбор аналогов в состоянии, совпадающим с наиболее эффективным использованием объекта оценки, а также расчет корректировок на отличие состояния объекта оценки и состояния аналога в части соответствия наиболее эффективному использованию.

Учитывая вышеизложенные факты, с большой вероятностью можно утверждать, что расчет стоимости объекта оценки представляющего собой объект незавершенного строительства в рамках сравнительного подхода исказит результаты более точных затратного и доходного подходов. В связи с этим. Оценщиком принято решение принять результат расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода как ориентировочный.

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 8.3. Анализ наиболее эффективного использования

#### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

##### Законодательная разрешенность

На оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно требованиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС).

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

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

В текущих рыночных условиях экономически целесообразными вариантами использования земельного участка (как свободного), позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- строительство объекта производственно-складского назначения,
- строительство объекта административного назначения;
- строительство объекта торгового назначения;
- строительство объекта жилого назначения.

В соответствии с Договором аренды (см. описание земельного участка), земельный участок объекта недвижимости предоставлен на условиях краткосрочной аренды для использования под нежилое здание (незавершенное строительство).

Учитывая сложность перевода земельного участка в другое функциональное назначение, а также незначительные размеры земельного участка строительство на рассматриваемом участке объекта жилого назначения не представляется законодательно разрешенным.

На основании проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о единственно возможном правовом варианте использования данного земельного участка под размещение объекта коммерческого назначения.

##### Физическая осуществимость

Земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В соответствии с выводом предыдущего раздела, на земельном участке законодательно разрешено и физически возможно возведение объекта коммерческого назначения.

##### Экономическая целесообразность

Реалистичная оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принимать во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при анализе экономической целесообразности. Все варианты необходимо оценить с позиции потенциального дохода.

Далее рассматриваются два возможных варианта использования земельного участка – размещение объектов административного и торгового назначения, по которым определяется суммарный взвешенный итог по рассматриваемым критериям и выбирается вариант, набравший максимальный суммарный балл:

**Таблица 8-12. Вариант размещения объекта административного назначения**

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
<b>Вариант ННЭИ</b>	<b>административное назначение</b>				
Местоположение		*			
Окружение		*			
Транспортная доступность			*		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			*		

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Наличие инженерных систем				*	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)					*
Экология			*		
Количество наблюдений	0	2	3	1	1
Взвешенный итог	0	4	9	4	5
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>22</b>				

**Таблица 8-13. Вариант размещения объекта торгового назначения**

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
<b>Вариант ННЭИ</b>	<b>торговое назначение</b>				
Местоположение				*	
Окружение				*	
Транспортная доступность			*		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)				*	
Наличие инженерных систем				*	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)					*
Экология			*		
Количество наблюдений	0	0	2	4	1
Взвешенный итог	0	0	6	16	5
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>27</b>				

Максимальный суммарный балл набрал вариант ННЭИ № 2 – торговое назначение.

Кроме того, в ходе проведенного анализа рынка недвижимости г.Железнодорожный (см. таблицу 8-14) Оценщиком установлено, что наибольшей стоимостью на территории города обладают объекты свободного назначения.

Учитывая характеристику района, удаленность от центра города, а также состояние подъездных дорог (низкая пропускная способность), строительство банка на данной территории, по мнению Оценщика не целесообразно. Кроме того, в непосредственной близости от объекта оценки (соседние здания) расположено несколько крупных банков – Сбербанк, ВТБ 24, Росбанк, Банк Возрождение.

В настоящее время на территории г.Железнодорожный ведется активное развитие торговых объектов поэтому оценщик пришел к выводу, что экономически целесообразным использованием земельного участка как свободного является размещение объекта торгового назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка объекта оценки в предположении отсутствия улучшений является размещение объекта офисного назначения.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений**

На дату оценки на земельном участке в составе объекта оценки расположено 2-х этажное отдельно стоящее здание, незавершенное строительством. Учитывая техническое состояние здания, представляется возможным рассмотреть следующие варианты использования объекта оценки:

- текущее использование объекта;
- альтернативное использование объекта с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых;
- анализ альтернативного использования объекта с учетом завершения строительных работ.

Текущим использованием земельного участка с учетом улучшений является размещение

## **ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

объекта, незавершенного строительством, в настоящее время объект не используется. В ходе проведенных рыночных исследований Оценщику не удалось выявить варианты возможного коммерческого использования рассматриваемого объекта в текущем техническом состоянии. В связи с этим вариант эксплуатации объекта в текущем состоянии представляется нереализуемым.

На основании личного осмотра объекта оценки, произведенного Оценщиком, установлено, что на дату оценки все несущие элементы здания (фундаменты, стены и перекрытия и пр.) находятся в рабочем техническом состоянии, соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам (современным офисным зданиям). Это позволяет сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений и строительства на их месте нового объекта.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом улучшений является завершение строительства объекта.

**В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является завершение строительством здания и последующее его использование в качестве объекта торгового назначения.**

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 8.4. Затратный подход

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода производился в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение стоимости строительства улучшений;
- определение величины накопленного износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки стоимости строительства на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка стоимости улучшений.

#### Расчет стоимости земельного участка

Наиболее «рыночным» методом расчета стоимости земельного участка, т.е. в наибольшей степени отражающим рыночную конъюнктуру является метод сравнения продаж. Поэтому в целях настоящей работы расчет стоимости земельного участка осуществляется методом сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта. Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются;

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- характер инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры и проч.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого участка устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок, цены аналогов, как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение,

## **ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

значения корректировок.

### Сбор информации об объектах-аналогах

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности - земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате оценки.

### Внесение корректировок

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок. Ряд факторов не включен в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом. К ним относятся:

- *дата предложения*, т.к. анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывался на информации, полученной по состоянию на II квартал 2008г. – соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке;
- *объем прав*, т.к. все подобранные объекты-аналоги предоставлены на праве краткосрочной аренды;
- *условия финансирования*, т.к. для всех объектов-аналогов предполагаются типовые условия финансирования (оплата всей стоимости покупателем одновременно с переходом прав на объект в момент оплаты), корректировка на финансовые условия не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *условия продажи*, т.к. поскольку для всех объектов-аналогов характерны рыночные условия продажи, корректировка на условия продажи не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *местоположение*, т.к. подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы, поэтому корректировка на местоположение принимается равной 1,00;
- *функциональное назначение (разрешенное использование) участка*, т.к. все подобранные объекты-аналоги предназначены под строительство коммерческого объекта;
- *наличие коммуникаций*, т.к. все подобранные объекты-аналоги обладают схожим набором коммуникаций.

В расчете используются следующие корректировки:

*Возможность снижения цены в процессе торгов (корректировка на торг)*. Цена предложения на рынке, как правило, превышает окончательную цену сделки с этим объектом. Это связано с тем, что продавец оставляет некоторый лаг для возможной торговли со стороны покупателя. Величина корректировки на торг определена Оценщиком в размере 7,0% на основании данных представленных в статье А.А. Марчука «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг». (<http://www.fbk.ru/live/press.asp?aid=13263>)

*Площадь, м<sup>2</sup>*. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением площади объектов недвижимости (в данном случае земельных участков) стоимость 1м<sup>2</sup> площади уменьшается. Характер зависимости определен в диапазоне ±5-10%, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний (АН «Миан» тел.974-62-62; АН «Миэль» тел.777-33-77, АН «Инком» тел.363-10-16).

### Расчет стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка приведен в таблице 8-15.

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

**Таблица 8-15. Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ссылка на публикацию		Недвижимость и цены №20 (270) 19-25 мая 2008г., стр.631	Недвижимость и цены №20 (270) 19-25 мая 2008г., стр.621	<a href="http://www.roszem.ru/land/19341.html">http://www.roszem.ru/land/19341.html</a>	<a href="http://www.incom-realty.ru/sale-realty/commercesell/?id=454890">http://www.incom-realty.ru/sale-realty/commercesell/?id=454890</a>
Источник информации		физ.лицо, тел.782-23-13	физ.лицо, тел.785-81-15, (910) 454 1809	физ.лицо, тел.(495) 726-9710 Сергей	физ.лицо, тел.(495) 363-04-53 Юрий
Дата публикации		II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.
Цена предложения, руб.		230 000 000	85 000 000	126 000 000	19 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		7 667	8 500	8 400	9 170
Объем передаваемых прав	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Возможность снижения цены в процессе торгов		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
<i>Корректировка на торг</i>		<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>
Местоположение	г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ	г.Железнодорожный, мкр.Павлино	г.Железнодорожный, мкр.Ольгино	г.Железнодорожный, мкр.Ольгино	г.Старая Купавна
Удаленность от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Горьковское шоссе, 25 км от МКАД
Площадь, кв.м	8 309,0	30 000,0	10 000,0	15 000,0	2 072,0
<i>Корректировка на площадь</i>		<i>1,10</i>	<i>1,05</i>	<i>1,05</i>	<i>0,95</i>
Функциональное назначение (разрешенное использование) участка	для использования под офисное здание (незавершенное строительство)	под строительство коммерческого объекта	под строительство коммерческого объекта	под строительство коммерческого объекта	под строительство коммерческого объекта
Наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации на участке	все необходимые коммуникации на участке	все необходимые коммуникации на участке	все необходимые коммуникации на участке	все необходимые коммуникации на участке

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Прочие особенности	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
<b>Общая корректировка</b>		<b>1,02</b>	<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	<b>0,88</b>
Скорректированное значение, руб.м <sup>2</sup>		7 820	8 330	8 232	8 070
<b>Среднее значение, руб./кв.м</b>				<b>8 113</b>	
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>				<b>67 410 917</b>	

Источник: расчеты Оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

### Расчет стоимости строительства

Методы определения стоимости строительства в зависимости от степени укрупнения расчетной единицы делятся:

- сметный метод;
- поэлементный метод;
- метод сравнительной единицы.

Сметный метод основан на составлении локальных, объектных смет и сводных смет. Сводный сметный расчет строительства объекта включает следующие главы затрат: подготовка территории строительства, основные объекты строительства, объекты подсобного и обслуживающего назначения, объекты энергетического хозяйства, объекты транспортного хозяйства и связи, наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории, временные здания и сооружения, прочие затраты и услуги, содержание дирекции строящегося предприятия, подготовка эксплуатационных кадров, проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

Поэлементный метод основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ).

Метод сравнительной единицы основан на умножении известных значений удельной стоимости объекта на количество единиц. В качестве удельных показателей для недвижимости как правило используется м<sup>3</sup>, м<sup>2</sup>, м. В качестве источника данных об удельной стоимости используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

В целях настоящей работы в качестве стоимости строительства выбрана стоимость замещения. При определении стоимости замещения был использован метод сравнительной единицы на основе данных о стоимости строительства современных объектов-аналогов сходного функционального назначения. Расчет стоимости строительства осуществлялся с использованием сборника Ко-Инвест серии «Справочник оценщика» - «Общественные здания 2007».

Основная формула расчета стоимости строительства методом сравнительной единицы выглядит следующим образом:

$$C_c = (C_{07} + \sum \Delta C_i) \times \prod K_i \times V \times I_{07-тек} \times K_{ПП}$$

где:  $C_c$  – стоимость строительства объекта на дату оценки;

$C_{07}$  – стоимость строительства объекта-аналога в уровне цен 01.01.2007г., руб. в расчете на единичный измеритель (1м, 1м<sup>2</sup> или 1м<sup>3</sup>);

$\Delta C_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;

$K_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;

$V$  – показатель единицы измерения (протяженность, общая площадь или строительный объем объекта оценки), 1м<sup>2</sup> или 1м<sup>3</sup>;

$I_{07-тек}$  – индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по сравнению с ценами строительства, представленными в сборниках УПСС (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, «Ко-Инвест», №60).

$K_{ПП}$  – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

Сравнительная характеристика здания в составе объекта оценки и подобранного объекта-аналога представлена в таблице 8-16.

**Таблица 8-16. Сравнительная характеристика здания в составе объекта и оценки и объекта-аналога**

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог
			ОЗ.3.3.053
1	Назначение здания	офисное здание	офисное здание
2	Объемно-планировочные параметры		
	- общая площадь, м <sup>2</sup>	2 957,80	1 550-2 150
	- строительный объем, м <sup>3</sup>	14 197	-

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

№	Наименование характеристик и	Объект оценки	Объект-аналог
	- количество этажей	2	от 2 до 4
	- наличие подземной части	подвал	подвал
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	ОСЗ	ОСЗ
3	Особые функциональные отличия здания	-	-
4	Преобладающий материал:		
	- горизонтальных наружных конструкций	ж/б	ж/б
	- вертикальных наружных стен	кирпич	кирпич
	- наружных стен	кирпич	кирпич
	- внутренних стен	кирпич	кирпич
	- перегородок	кирпич	комбинированный материал, кирпич
	- заполнение оконных проемов	-	дерево, ПВХ
	- заполнение дверных проемов	-	дерево, ПВХ
	- кровли	рулонная	рулонная
	- полов	-	линолеум, керамическая плитка
	- отделка потолков	-	окраска, побелка
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	окраска, обои
	- прочих конструкций	-	-
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
7	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	-	-
8	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6 баллов	6 баллов
9	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	+
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	-	+
	- водоснабжение и канализация	-	+
	- электроснабжение и освещение	-	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	+
10	Класс качества	-	premium

Источник: «Общественные здания 2007»

Поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, применялись в соответствии с Рекомендациями по использованию Справочника укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест». В соответствии с разработанными рекомендациями предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Выявление факторов изменения стоимости здания производится в последовательности:

- устанавливаются различия в объемно-планировочных решениях и конструктивных решениях, в отделке и в инженерном оборудовании домов, в условиях строительства;
- на основании анализа выявляются факторы, вызывающие изменение сметной стоимости единицы измерения объекта-аналога;
- при расчете стоимости строительства объекта оценки в результате сопоставления характеристик объекта оценки и объекта-аналога сделаны поправки на отличия в объемно-планировочных решениях и в решениях инженерных систем здания;

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

- если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где,  $C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания (сооружения);

$\varphi_o$  и  $\varphi_c$  - ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания (сооружения).

При расчете стоимости строительства необходимо использовать следующие поправки, выраженные в тыс. рублей на  $1\text{м}^3$  здания:

- *поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания* применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное;
- *поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ* с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, необходимо уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся неотъемлемой частью;
- *поправки на фундамент* определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения;
- *конструктивные поправки, связанные с типом применяемых материалов и инженерных систем* рассчитываются по данным стоимостных показателей аналогичных объектов для других классов качества.

При расчете стоимости строительства необходимо также использовать поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

- *поправка на разницу в объеме или площади* между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника;
- *корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности* вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике;
- *корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли* вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях;
- *регионально-стоимостные поправки* позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе.

В целях настоящей работы при расчете стоимости строительства здания учтены поправка на отделку полов, потолков, внутренних стен и перегородок, заполнение проемов, а также инженерные коммуникации.

Сборники Ко-Инвест серии «Справочник оценщика» не учитывают обязательную составляющую состава рыночной стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль предпринимателя. Данная величина отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте. Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода, разработанного профессором Е.С.Озеровым (*Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)*). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ «ЭКМОС», стр.261.).

Согласно данной методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. При этом, величина прибыли предпринимателя рассчитывается по формуле:

$$K_{пп} = n \times y_a / 2 (1 + n y_a / 3 + C_o (1 + 2/3 \times n^2 y_a^2)),$$

где,  $K_{пп}$  – прибыль предпринимателя;

$n$  – число лет (период) строительства;

$C_o$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

$y_a$  – годовая норма отдачи на вложенный капитал (норма отдачи на капитал принимается неизменной на весь период строительства).

Период строительства ( $n$ ) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.

В соответствии со СНИПом 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» доля авансового платежа в общей сумме площадей ( $C_o$ ) в целях настоящей работы принимается равной 0,10.

Годовая норма отдачи на вложенный капитал ( $y_a$ ) принята равной 20%, что соответствует норме доходности инвесторов при строительстве объектов аналогичного назначения в Московской области (*Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», №152*).

Расчет коэффициента прибыли предпринимателя представлено в таблице 8-17.

**Таблица 8-17. Расчет коэффициента прибыли предпринимателя**

№ п/п	Характеристика	Условное обозначение	Значение параметров
1	Число лет строительства	$n$	2,0
2	Годовая норма отдачи на вложенный капитал	$y_a$	20%
3	Доля авансового платежа	$C_o$	10%
<b>4</b>	<b>Прибыль предпринимателя</b>	<b><math>K_{пп}</math></b>	<b>25%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Расчет стоимости строительства здания в составе объекта оценки представлен в таблице 8-18.

**Таблица 8-18. Расчет стоимости строительства здания в составе объекта оценки**

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Значения
	Здание-аналог (шифр объекта)	03.3.3.053
	Единица измерения	1м <sup>3</sup>
1	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./м <sup>3</sup>	$C_c =$ 4 477,10
2	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1м <sup>3</sup> здания	
	- на отсутствие части наружных стен	$\Delta C_{ст} =$ 0,00
	- на различие в высоте этажа	$\Delta C_{выс} =$ 0,00
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег.} =$ 0,00
	- на наличие подвала	$\Delta C_{под.} =$ 0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{спо.} =$ 0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд.} =$ 0,00
	- на различия в конструктивных решениях:	$\Delta C_{констр.} =$ 0,00
	кровли	$\Delta C_{кр.} =$ 0,00
	наружных стен	$\Delta C_{нар.} =$ 0,00
	перегородок	$\Delta C_{пер.} =$ 0,00
	полов	$\Delta C_{пол.} =$ 291,91
	заполнения проемов	$\Delta C_{зап.} =$ 161,62
	отделки	$\Delta C_{отд.} =$ 175,05
	инженерных систем	$\Delta C_{инж.} =$ 1 905,00
	Итого по первой группе поправок:	$\Sigma \Delta C =$ 2 533,58
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различия в объеме здания	$K_o =$ 1,000
	- на различия в климате	$K_{клим.} =$ 1,000
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.} =$ 1,000
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз} =$ 1,000

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

№ п/п	Наименование показателей и поправок		Значения
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{\text{рег-эк.}} =$	1,000
	- на зональное различие в уровне в цен	$K_{\text{зон-эк.}} =$	1,000
	- на величину прибыли предпринимателя	$K_{\text{пп}} =$	1,250
	- НДС	$K_{\text{ндс}} =$	1,000
	- изменение цен после издания справочника на дату проведения оценки (КО-ИНВЕСТ №56, п.2.6)	$K_{\text{инфл.}} =$	1,432
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	$K =$	1,790
4	Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб./м <sup>3</sup>	$C_k = (C_c + \sum \Delta C) K =$	3 478,90
5	Количество ед.измерения, м <sup>3</sup>		21 310
6	<b>Стоимость строительства (без НДС), руб.</b>		<b>74 135 359</b>
7	Стоимость строительства (без НДС), руб./кв.м		25 064

Источник: расчеты Оценщика

Необходимо отметить, что смонтированные элементы здания обладают признаками накопленного износа. Это в первую очередь, обусловлено тем, что значительная часть конструктивных элементов и внутренних объемов помещений с 2006 года подвергалась неблагоприятному воздействию внешней среды и противозаконным действиям третьих лиц, так как никаких работ по консервации объекта, а также мероприятий препятствующих несанкционированному допуску на объект, по данным Заказчика не проводилось.

**Накопленный износ**

Накопленный износ - снижение стоимости (утрата полезности) улучшений в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Накопленный износ проявляется в снижении величины дохода от объекта, повышении стоимости эксплуатации.

Накопленный износ может быть рассчитан методом срока экономической жизни, модифицированным методом срока экономической жизни, методом сравнительного анализа продаж и методом разбивки на составляющие. В данной работе использован последний из приведенных методов, являющийся наиболее точным.

Накопленный износ определяется как совокупность устранимых и неустранимых составляющих физического, функционального и внешнего износа.

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

где:  $I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$I_{\text{функ}}$  – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ.

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки. Физический износ элементов рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{физ}}^i = P_i \times I_{\text{физ}}^{i\%} / 100,$$

где:  $I_{\text{физ}}^i$  - физический износ  $i$ -го элемента;

$P_i$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента;

$I_{\text{физ}}^{i\%}$  - процент износа элемента.

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений (таблица 8-19).

**Таблица 8-19. Критерии оценки физического износа**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий*

Степень износа основных конструктивных элементов здания определялась на основании визуального осведетельствования проведенного Оценщиком, путем сопоставления выявленного состояния элемента с приведенными критериями физического износа (см. таблицу 8-19).

Если конструкция изношена неравномерно, то выделяют участки с одинаковой степенью износа, а износ конструкции рассчитывается как средневзвешенное значение физических износов однородных участков.

*Подземная часть здания, включая фундаменты.* Признаков нарушения технологии производства работ при устройстве фундаментов не выявлено, по периметру здания выполнены отмостки, препятствующие попаданию атмосферных осадков в зону оснований и фундаментов. Зон замочания нижней поверхности наружных стен и стен подвалов в результате осмотра не выявлено, что свидетельствует о нормальной работоспособности гидроизоляции подземных элементов. Имеют место мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и низа стен. Идентифицированный износ подземной части, включая фундаменты – **15%**.



**Рисунок 8-8. Фундамент здания**

*Каркас (монолитные и сборные ж/б колонны, стойки и балки).* Имеются признаки незначительной коррозии металлических закладных деталей. Трещины и нарушения

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

конструктивных слоев отсутствуют. Идентифицированный износ элементов каркаса - **15%**.



**Рисунок 8-9.** Отделка внутренних помещений здания

Стены наружные. Для основного объема (90%) имеют место отдельные трещины и выбоины.



**Рисунок 8-10.** Внешняя отделка здания

На отдельных местах стен (особенно парапетная и цокольная часть) имеются глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов. Таким образом, идентифицированный износ наружных стен, включая наружную отделку составляет **15%**.



**Рисунок 8-11.** Внешняя отделка здания

Внутренние стены и перегородки. Имеют место отдельные трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы. Идентифицированный износ внутренних стен и перегородок – **15%**.

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX



**Рисунок 8-12.** Отделка внутренних помещений здания

*Перекрытия и покрытия.* Более 90% перекрытий и покрытий имеют незначительный износ, выраженный небольшими трещинами в швах между плитами, неглубокой коррозией металлических закладных элементов. В отдельных местах монолитные участки имеют конструктивные трещины фактурного слоя в местах сопряжения перекрытия и внутренних стен и перегородок. Идентифицированный износ покрытий и перекрытий – **15%**.



**Рисунок 8-13.** Отделка внутренних помещений здания

*Кровля.* Имеются следы протечек на перекрытиях 2-го и 1-го этажей. Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям. Идентифицированный износ кровли – **15%**.



**Рисунок 8-14.** Внешняя отделка здания

В таблице 8-20 представлен расчет физического износа основных конструктивных элементов

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

здания в составе объекта оценки.

**Таблица 8-20.** Расчет физического износа основных конструктивных элементов здания в составе объекта оценки

Наименование элементов здания		Удельный вес элемента, %	Степень строительной готовности, %	Удельный вес элемента (с учетом степени готовности объекта), %	Физический износ по результатам осмотра, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Строительные конструкции	подземная часть, включая фундаменты	6,75%	100%	11,48%	15%	1,72%
	каркас	4,48%	100%	7,62%	15%	1,14%
	стены наружные с отделкой	11,70%	100%	19,90%	15%	2,99%
	внутренние стены и перегородки	4,56%	100%	7,76%	15%	1,16%
	перекрытия и покрытия	11,74%	100%	19,97%	15%	3,00%
	кровля	1,78%	100%	3,03%	15%	0,45%
	окна и балконные двери	3,61%	0%	0,00%	0%	0,00%
	полы	6,52%	50%	5,54%	15%	0,83%
	отделка потолков, внутренних стен и перегородок	3,91%	50%	3,32%	15%	0,50%
	прочие конструкции	7,74%	50%	6,58%	15%	0,99%
Специальные конструкции		8,70%	100%	14,80%	15%	2,22%
Инженерные системы	отопление, вентиляция и кондиционирование	15,32%	0%	0,00%	0%	0,00%
	водоснабжение и канализация	1,63%	0%	0,00%	0%	0,00%
	электроснабжение и освещение	10,26%	0%	0,00%	0%	0,00%
	слаботочные системы	0,71%	0%	0,00%	0%	0,00%
	прочие системы и специальное оборудование	0,59%	0%	0,00%	0%	0,00%
<b>ИТОГО</b>		<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100%</b>		<b>15,0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Функциональный износ** – износ, вызванный несоответствием характеристик улучшений современным рыночным требованиям с точки зрения их функциональной полезности. Данный износ - результат появления новых объектов и технологий. В отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен и рассматривается в сравнении с другими объектами или условиями эксплуатации, его величина зависит от базы сравнения.

Основные причины данного износа: излишние улучшения, недостающие улучшения и улучшения, требующие замены. Функциональный износ делится на моральный и технологический.

**Моральный износ** – износ, вызванный появлением более дешевых и экономичных (по всей совокупности инвестиционных и эксплуатационных затрат) или более производительных аналогов. Причины, вызывающие моральный износ:

## ОТЧЕТ №XXX/Х

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

- избыточные капитальные (инвестиционные) затраты;
- избыточные эксплуатационные затраты;
- низкая экологичность, эргономичность, устаревание дизайна и т. д.;
- низкие технико-экономические характеристики.

*Технологический износ* – износ, обусловленный изменением всего технологического процесса, в который включен данный объект.

Использование в расчете стоимости строительства стоимости замещения позволяет учесть моральный износ вызванный дополнительными затратами на стадии ее определения.

В результате проведенного анализа признаки функционального износа не обнаружены.

*Внешний износ* вызывается изменением внешних по отношению к границам объекта факторов, таких как изменение спроса, изменение функционального использования территории, зонирования, финансирования и государственного регулирования.

Проведенный анализ особенностей экономического развития региона и локального местоположения, а также сформировавшееся соотношение спроса и предложения позволяют сделать вывод об отсутствии внешнего износа.

### Расчет стоимости улучшений

Таблица 8-21 содержит расчет стоимости улучшений земельного участка.

**Таблица 8-21.** Расчет стоимости улучшений земельного участка

Показатели	Значения
Стоимость строительства здания на дату оценки (без НДС), руб.	74 135 359
Физический износ, %	15%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	15%
<b>Стоимость улучшений (без НДС), руб.</b>	<b>63 015 055</b>

Источник: расчеты Оценщика

### Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в таблице 8-22.

**Таблица 8-22.** Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Показатели	Значения
Стоимость улучшений (без НДС), руб.	63 015 055
Стоимость земельного участка, руб.	67 410 917
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом (без НДС), руб.</b>	<b>130 425 972</b>

Источник: расчеты Оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 8.5. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект;
- выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.
- собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
- согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

#### Сбор информации об объектах-аналогах

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

В ходе проведенного анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать необходимого количества информации по аналогичным объектам (объекты незавершенного строительства). Поэтому, в целях настоящей работы при расчете рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода здание в составе объекта оценки рассматривалось после завершения строительных работ и корректировалось на уровень степень строительной готовности.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади здания. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате оценки.

#### Внесение корректировок

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Ряд факторов не включен в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом. К ним относятся:

- *дата предложения*, т.к. при использовании данных о предложениях объектов-аналогов рассматривались данные, опубликованные за период, наиболее приближенный к дате оценки;
- *объем передаваемых прав*, поскольку на все объекты-аналоги, как и на объект оценки, имеется полный объем прав – право собственности на здание и право аренды на земельный участок, корректировки на объем передаваемых прав не проводились и в расчетах не показывались;
- *условия финансирования* т.к. для всех объектов-аналогов предполагаются типовые условия финансирования (оплата всей стоимости покупателем одновременно с переходом прав на объект в момент оплаты), корректировка на финансовые условия не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *условия продажи*, т.к. поскольку для всех объектов-аналогов характерны рыночные условия продажи, корректировка на условия продажи не проводилась и в расчетах не

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

- показывалась;
- *местоположение*, т.к. подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы, поэтому корректировка на местоположение принимается равной 1,00;
  - *парковка*, поскольку во всех объектах-аналогах зафиксировано наличие наземной парковки;
  - *наличие коммуникаций*, т.к. все подобранные объекты-аналоги обладают схожим набором коммуникаций;
  - *степень строительной готовности*, расчет корректировки на степень строительной готовности приведен далее;
  - *прочие особенности*, т.к. объекты-аналоги схожи по данному показателю с объектом оценки корректировка на прочие особенности не проводилась и в расчетах не показывалась.

В расчете используются следующие корректировки:

*Возможность снижения цены в процессе торгов*. Величина корректировки на торг определена Оценщиком в размере 7,0% на основании данных представленных в статье А.А. Марчука «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг».

*Общая площадь*. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера объектов недвижимости удельная стоимость 1м<sup>2</sup> площади уменьшается. Характер зависимости определен в размере 5%, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний (АН «Миан» тел.974-62-62; АН «Миэль» тел.777-33-77, АН «Инком» тел.363-10-16).

Расчет удельной стоимости завершеного строительством объекта (без учета НДС) представлен в таблице 8-23.

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

**Таблица 8-23. Расчет удельной стоимости завершеного строительством объекта (без учета НДС)**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ссылка на публикацию		<a href="http://www.incom-realty.ru/sale-realty/commercesell/?id=492072">http://www.incom-realty.ru/sale-realty/commercesell/?id=492072</a>	Лайт 2000	<a href="http://www.dm-realty.ru">www.dm-realty.ru</a>	<a href="http://www.dialog-s.ru/sellgsk.html">http://www.dialog-s.ru/sellgsk.html</a>
Источник информации		физ.лицо, тел.363-55-05 Михаил	физ.лицо, тел.514-60-96	физ.лицо, тел. (926) 749-7241, (916) 752-0438 Роман	физ.лицо, тел.(495) 522-11-81
Дата публикации		II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.
Цена предложения (вкл. НДС), руб.		230 000 000	50 000 000	52 500 000	22 000 000
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м		81 691	78 179	80 601	85 328
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Возможность снижения цены в процессе торгов		торг возможен	торг возможен	торг не возможен	торг возможен
<i>Корректировка на торг</i>		<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>
Месторасположение	г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ	г.Балашиха	г.Железнодорожный	г.Железнодорожный	г.Железнодорожный, мкр.Ольгино
Удаленность от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Горьковское шоссе, 15 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД
Общая площадь, кв.м	2 957,8	2 386,0	542,0	552,0	218,5
<i>Корректировка на площадь</i>		<i>1,00</i>	<i>0,95</i>	<i>0,95</i>	<i>0,90</i>
Парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Степень строительной готовности	58,8%	100% (объект сдан)	100% (объект сдан)	100% (объект сдан)	100% (объект сдан)

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Прочие особенности</i>	земельный участок 83,09 сот., краткосрочная аренда, отл. транспортная доступность	земельный участок 60,0 сот., аренда, отл. транспортная доступность	земельный участок 15,0 сот., аренда, отл. транспортная доступность	земельный участок 15,0 сот., аренда, отл. транспортная доступность	земельный участок 5 сот., краткосрочная аренда, отл. транспортная доступность
Общая корректировка		<i>0,93</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,84</i>
Скорректированное значение, руб./кв.м		75 973	68 798	70 929	71 676
<b>Среднее значение (без НДС), руб./кв.м</b>		<b>71 844</b>			

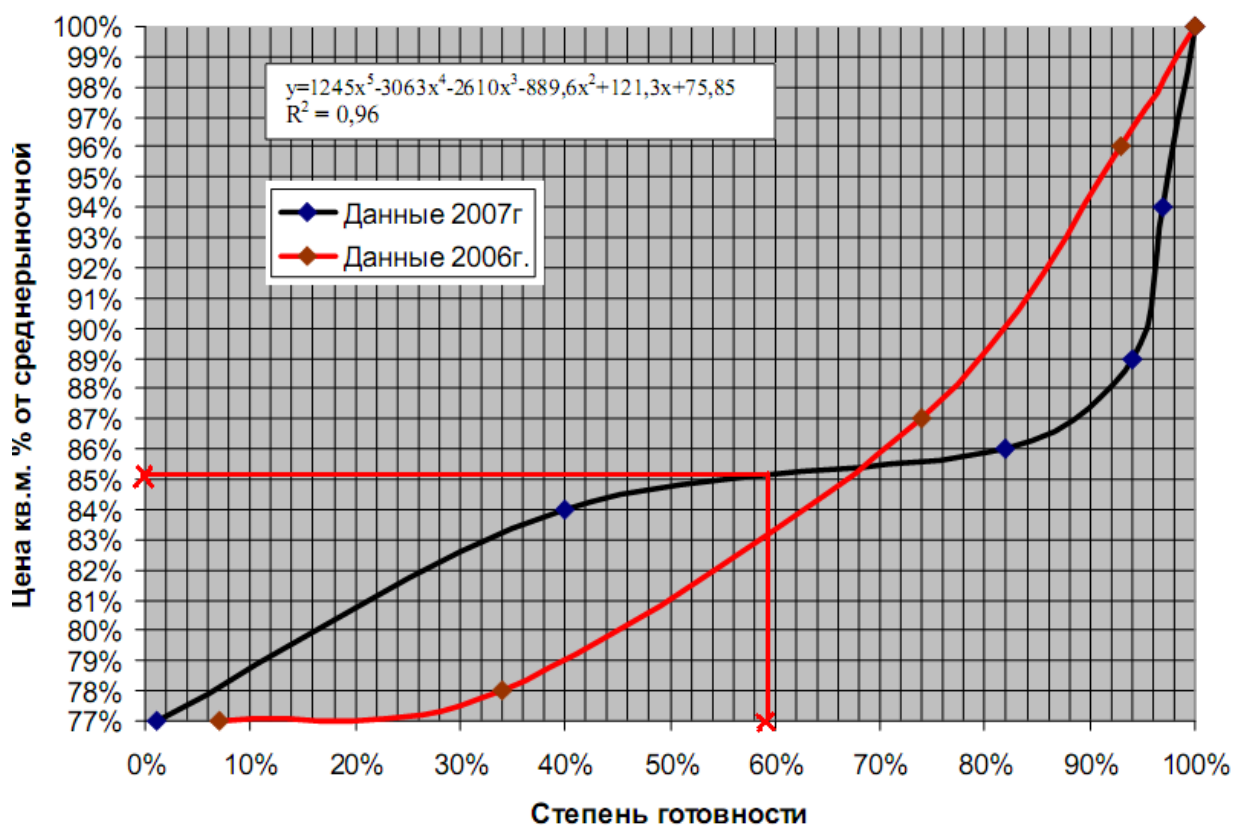
Источник: расчеты оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

В качестве объектов-аналогов Оценщиком подобраны объекты, завершённые строительством (степень строительной готовности – 100%), в то время как степень строительной готовности здания в составе объекта оценки составляет 58,8%, возникает необходимость введения *корректировки на степень строительной готовности*.

В целях настоящей работы величина корректировки на степень строительной готовности объекта определена согласно графика «Зависимость стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади от уровня строительной готовности объекта» выведенной специалистами ГК «Росразвитие» ([http://www.rosrazvitie.ru/customfiles/Image/stoimost\\_gotvnost.pdf](http://www.rosrazvitie.ru/customfiles/Image/stoimost_gotvnost.pdf)).



Источник: данные ГК «Росразвитие»

**Рисунок 8-15.** Зависимость стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади от уровня строительной готовности объекта

При уровне строительной завершенности объекта оценки в 58,8% удельная стоимость объекта составит около 85% от стоимости объекта, завершенного строительством. Таблица 8-24 содержит расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

**Таблица 8-24.** Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатели	Значения
Удельная стоимость завершенного строительством объекта (без НДС), руб./кв.м	71 844
Корректировка на степень строительной готовности, %	85,0%
Общая площадь, кв.м	2 957,80
<b>Стоимость, полученная сравнительным подходом (без НДС), руб.</b>	<b>180 625 160</b>

Источник: расчеты Оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

### 8.6. Доходный подход

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода производится в следующей последовательности:

- прогнозирование денежного потока (определение доходов и расходов);
- капитализация денежного потока.

#### Денежный поток

В соответствии с разделом «Анализ наиболее эффективного использования» наиболее эффективным использованием объекта оценки является завершение строительством здания. Таким образом, денежный поток будет генерироваться от сдачи помещений в аренду после завершения строительно-монтажных работ и сдачи объекта госкомиссии.

Для определения величины арендной ставки предполагается рассмотрение объекта в состоянии после завершения строительно-монтажных работ при этом использовалась методология сравнительного подхода. На дату оценки проанализирована текущая ситуация на рынке аренды площадей аналогичного назначения в районе месторасположения объекта оценки.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади здания.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Ряд факторов не включен в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом. К ним относятся:

- *дата предложения*, т.к. при использовании данных о предложениях объектов-аналогов рассматривались данные, опубликованные за период, наиболее приближенный к дате оценки;
- *условия аренды*, т.к. поскольку для всех объектов-аналогов характерны рыночные условия аренды, корректировка не проводилась и в расчетах не показывалась;
- *возможность снижения цены в прочесе торгов*, в результате опроса местных риэлторских компаний установлено, что в большинстве случаев возможность снижения цены в прочесе торгов не предусматривается, поскольку спрос на аренду подобных объектов превышает предложение;
- *местоположение*, т.к. подобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы, поэтому корректировка на местоположение принимается равной 1,00;
- *состояние помещений*, поскольку все объекты находятся в рабочем состоянии;
- *парковка*, поскольку во всех объектах-аналогах зафиксировано наличие наземной парковки;
- *наличие коммуникаций*, т.к. все подобранные объекты-аналоги обладают схожим набором коммуникаций;
- *степень строительной готовности*, расчет корректировки на степень строительной готовности приведен далее;
- *прочие особенности*, т.к. объекты-аналоги схожи по данному показателю с объектом оценки корректировка на прочие особенности не проводилась и в расчетах не показывалась.

В расчете используются следующие корректировки:

*Общая площадь.* Характер зависимости определен экспертно в размере 5%, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний (АН «Миан» тел.974-62-62; АН «Миэль» тел.777-33-77, АН «Инком» тел.363-10-16).

#### Расчет арендной ставки

Расчет рыночной арендной ставки представлен в таблице 8-25.

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
 Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

**Таблица 8-25. Расчет рыночной арендной ставки помещений (без учета НДС и коммунальных платежей)**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ссылка на публикацию		www.dm-realty.ru	www.dm-realty.ru	http://www.dialog-s.ru/pricek.html	http://www.kvrealty.ru/index.php?p=exclusive&id=247&cid=3#topq
Источник информации	-	физ.лицо, тел.(916) 808-0023	физ.лицо, тел.(926) 218-15-53	АН Правовой Центр Недвижимости Диалог-С, тел.(495) 522 1181	АН Квартирный вопрос, тел.(495) 523-85-85
Дата публикации		II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.	II квартал 2008г.
Арендная ставка (вкл. НДС), руб./кв.м в год		12 500	14 400	12 000	12 000
Арендная ставка (без НДС и КУ), руб./кв.м в год		10 593	12 203	10 169	10 169
Условия аренды	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Возможность снижения цены в процессе торгов		торг не возможен	торг не возможен	торг не возможен	торг не возможен
Месторасположение	г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, 4Б	г.Балашиха, ул.Советская, д.7А (центр города)	г.Железнодорожный, мкр.Кучино	г. Железнодорожный ул.Советская	г.Железнодорожный
Удаленность от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Горьковское шоссе, 15 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД	Носовихинское шоссе, 20 км от МКАД
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 957,8	1 600,0	600,0	1 000,0	1 200,0
Корректировка		1,00	0,95	1,00	0,95
Состояние помещения	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка	наземная парковка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Прочие особенности	отл. транспортная доступность	отл. транспортная доступность	отл. транспортная доступность	отл. транспортная доступность	отл. транспортная доступность
Общая корректировка		1,00	0,95	1,00	0,95
Скорректированное значение, руб./м <sup>2</sup>		10 593	11 593	10 169	9 661
<b>Среднее значение (без НДС и КУ), руб./м<sup>2</sup> в год</b>				<b>10 504</b>	

Источник: расчеты Оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

Потенциальный валовой доход для объекта рассчитывался как произведение общей площади объекта и годовой арендной ставки. В целях настоящей работы арендопригодная площадь принимается равной общей площади объекта, так как разумный арендодатель будет стараться максимально извлечь прибыль из объекта, сдавая его целиком одному арендатору.

Потери от неуплаты и смены арендаторов (вакантности помещений) приняты на основании анализа данных мониторинга рынка аренды объектов аналогичного назначения и обзоров по данным за I квартал 2008 года ведущих отечественных консалтинговых фирм на период устойчивого функционирования в размере 5%.

В течение прогнозного периода предусмотрена динамика изменения арендной ставки на уровне 7,5% в год (<http://www.arendator.ru/articles/2/art/24663/pg/1/>).

Расходы проекта будут складываться из операционных расходов и затрат, необходимых для завершения строительства.

В процессе эксплуатации объекта собственник понесет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, арендная плата за пользование земельным участком, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), оплата управленческого аппарата.

Величина затрат на управление принята на основании рыночных данных в размере 5% от действительного валового дохода (Флеш Траст тел. (495) 680-9300, Сервисные технологии тел. (495) 223 1181, Акрус-недвижимость тел. (495) 784-77-57 и др.).

В соответствии с действующим законодательством размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются в Договоре аренды земельного участка (решение Совета депутатов города Железнодорожный Московской области от 26 января 2000 г. N 3/51. По данным предоставленным Заказчиком величина арендной платы за землю составляют 385 537 рублей в год.

Налог на имущество определен исходя из ставки данного налога в размере 2,2% от среднегодовой балансовой стоимости имущества. (гл.30, Налоговый кодекс РФ)

В целях настоящей работы балансовая стоимость имущества после завершения строительством здания принимается равной сумме первоначальной балансовой стоимости и величины затрат, необходимых для пуска объекта в эксплуатацию (см. далее).

Затраты на страхование рассчитывались в виде определенного процента от базы налогообложения по налогу на имущество (остаточная балансовая стоимость). Величина страховых платежей установлена согласно средним тарифам компаний предоставляющих услуги по страхованию имущества (Росгосстрах, Ингосстрах, РОСНО и др.).

**Таблица 8-26. Расчет величины страховых платежей**

Страховая компания	Страховой тариф от страховой суммы, %	Источник информации
ГК Росгосстрах	0,15-0,40	<a href="http://www.rgs.ru/rus/catalog2/legal/property/danger/tarif/index.wbp">http://www.rgs.ru/rus/catalog2/legal/property/danger/tarif/index.wbp</a>
ОСАО Ингосстрах	0,15-0,37	<a href="http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/fire/">http://www.ingos.ru/ru/corporate/property/industry/fire/</a>
ГК РОСНО	0,17-0,24	<a href="http://www.rosno.ru/ru/corporative/belongings/fire/">http://www.rosno.ru/ru/corporative/belongings/fire/</a>
Страховая группа УралСиб	0,2-0,7	<a href="http://www.insurance.uralsib.ru/mo/corporate/Imuschestvo/index.wbp">http://www.insurance.uralsib.ru/mo/corporate/Imuschestvo/index.wbp</a>
<b>Среднее значение, %</b>	<b>0,28%</b>	

Источник: данные компаний

К резервам на восстановление относятся суммы средств, зарезервированные для текущих и капитальных ремонтно-восстановительных работ. На это ежегодно резервируется 1,85% от восстановительной стоимости имущества. Из них 1,05% резервируется на восстановительные ремонты и 0,8% - на текущие ремонты. Текущие расходы на ремонт берут на себя арендаторы.

При прогнозировании доходов было учтено, что установленная арендная плата взимается на базе «чистой арендной платы», при этом коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются арендаторами самостоятельно.

Оплата услуг риэлтора составляет 2-5% от стоимости объекта (ИНЕОМ-Недвижимость, МИЭЛЬ-Недвижимость, МИАН и др.), все зависит от стоимости самого объекта и объема предоставляемых услуг. С большой долей вероятностью можно утверждать, что стоимость услуг риэлтора по реализации подобного объекта будет равна нижнему значению диапазона, т.е. 2%.

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

В соответствии с разделом «Анализ наиболее эффективного использования» наиболее эффективным использованием объекта оценки является завершение строительством здания. На основании СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» ориентировочный срок проведения строительно-монтажных работ с учетом степени строительной готовности объекта составит не менее 1 года.

При определении затрат, необходимых для пуска объекта в эксплуатацию, был использован метод сравнительной единицы на основе данных о стоимости строительства современных объектов-аналогов сходного функционального назначения.

В целях настоящей работы затраты, необходимые для пуска объекта в эксплуатацию рассчитывались пропорционально степени строительной готовности, т.е. если стоимость строительства объекта незавершенного строительства составляют 74 135 359 (см. раздел «Затратный подход») - 58,8% от стоимости завершенного строительством объекта, то затраты, необходимые для пуска объекта в эксплуатацию составят 41,2% или 51 945 184 руб.

### Капитализация

Текущая рыночная ситуация на рынке недвижимости характеризуется значительными колебаниями конъюнктуры спроса и предложения. Для аналогичных объектов существует выраженная тенденция изменения рисков и денежного потока. В связи с этим для дальнейших расчетов используется метод дисконтирования денежных потоков.

Для определения ставки дисконтирования существует четыре метода:

- кумулятивного построения;
- сравнения;
- выделения;
- мониторинга

в целях настоящей работы расчет ставки дисконтирования производилась методом кумулятивного построения. Согласно данному методу, ставка дисконтирования определяется по формуле (см. «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: 2002, стр.157):

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m,$$

где:  $r$  – ставка дисконтирования,

$r_f$  – безрисковая норма прибыли,

$\pi$  – премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости,

$r_l$  – премия за низкую ликвидность объекта недвижимости,

$r_m$  – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым в наибольшей (максимальной) степени определено. Безрисковая норма прибыли определена исходя из эффективной доходности к погашению рублевых облигаций ОФЗ АД 46002. На основе данных, опубликованных на сайте информационного агентства «Финмаркет», доходность еврооблигаций составила по состоянию на дату проведения оценки 5,68 % годовых (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>).

Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости. Как правило, в практике оценочной деятельности премия за риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилось. В связи с этим в настоящем отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производилась на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска.

В целом риск вложения средств в данные объекты недвижимости составляет от 1% до 10%. Анализ факторов риска и расчет риска для объекта оценки приведен в таблице 8-27.

**Таблица 8-27. Расчет риска вложения средств в объект недвижимости**

№	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				*						

**ОТЧЕТ №XXX/X**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

№	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	*									
3	Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			*							
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	*									
5	Ускоренный износ здания	Статичный	*									
6	Неполучение арендных платежей	Динамичный		*								
7	Неэффективный менеджмент	Динамичный			*							
8	Криминогенные факторы	Динамичный			*							
9	Финансовые проверки	Динамичный				*						
10	Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	*									
Количество наблюдений			4	1	3	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог			4	2	9	8	0	0	0	0	0	0
Сумма			23									
Количество факторов			10									
<b>Средневзвешенное значение</b>			<b>2,30</b>									

*Источник: расчеты Оценщика*

Поправка на низкую ликвидность рассчитывается исходя из рыночного срока экспозиции и безрисковой нормы прибыли по формуле:

$$r_l = r_f \times t_k / 12,$$

где:  $t_k$  – срок экспозиции.

Для объекта оценки со сроком экспозиции 3 месяца, премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_l = 5,68 \times 3 / 12 = 1,4\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

**Таблица 8-28. Величина премии за инвестиционный менеджмент**

Параметр	Площадь объекта недвижимости, м <sup>2</sup>				
	До 100	100-500	500-2000	2000-5000	Свыше 5000
Премия за инвестиционный менеджмент	1%	2%	3%	4%	5%

*Источник: «Ставка дисконтирования - не игра воображения, а строгая наука». Вопросы экономики, 1997, №3*

Для регулярно изменяющихся денежных потоков применяются расчетные модели капитализации по норме отдачи на основе формирования общей ставки капитализации.

Расчетная формула чистой текущей стоимости имеет вид, аналогичный формуле для прямой капитализации, но при расчете делается разделение между доходом на капитал и возвратом капитала. Общая ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (ставку дисконта) и ставку возврата капитала. Ставка возврата капитала рассчитывается как фактор фонда возмещения, при заданной ставке рекапитализации и количестве периодов накопления. Общая ставка капитализации равна:

$$R_o = Y + 1/S_n, Y_r,$$

где:  $R_o$  – общая ставка капитализации,

$Y$  – ставка дисконта для собственных средств;

$1/S_n, Y_r$  – фактор фонда возмещения за  $n$  периодов при ставке рекапитализации  $Y_r$ .

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. XX

В качестве метода рекапитализации принят используемый в российской бухгалтерской практике линейный метод (метод Ринга).

Расчет ставок дисконтирования и капитализации представлен ниже.

**Таблица 8-29.** Расчет ставок дисконтирования и капитализации

№	Наименование риска	Значение на период эксплуатации
1	Безрисковая ставка, %	5,7
2	Риски вложения в объект, %	2,3
3	Премия за ликвидность, %	1,4
4	Премия за инвестиционный менеджмент, %	4,0
<b>5</b>	<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>13,4</b>
6	Норма возврата*, %	2,0
<b>7</b>	<b>Ставка капитализации, %</b>	<b>15,4</b>

\* Исходя из предполагаемого срока экономической жизни объекта 50 лет

Источник: расчеты Оценщика

### Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице 8-30.

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

**Таблица 8-30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (без учета НДС)**

Показатели	Период				
	1	2	3	4	5
Темп роста арендной ставки, % в год	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Арендная ставка (вкл. КУ, без НДС), руб./кв.м	10 504	11 292	12 139	13 049	14 028
Общая площадь, кв.м	2 957,8				
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>31 068 731</b>	<b>33 399 478</b>	<b>35 904 734</b>	<b>38 596 332</b>	<b>41 492 018</b>
Потери, %	100,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>0</b>	<b>31 729 504</b>	<b>34 109 497</b>	<b>36 666 515</b>	<b>39 417 417</b>
Операционные расходы, руб.	2 590 027	6 010 168	6 048 405	6 097 108	6 157 088
в т.ч. управление (5 % от п.5), руб.	0	1 586 475	1 705 475	1 833 326	1 970 871
налог на имущество (2,2% от остаточной стоимости), руб.	1 373 903	2 516 697	2 466 363	2 417 036	2 368 695
аренда земельного участка (1,5% от кадастровой стоимости), руб.	385 538	385 538	385 538	385 538	385 538
страхование (0,5 % от остаточной стоимости), руб.	174 860	320 307	313 901	307 623	301 470
резерв на восстановление (1,05% от восстановительной стоимости), руб.	655 726	1 201 151	1 177 128	1 153 585	1 130 514
коммунальные платежи и содержание террит., руб.	0	0	0	0	0
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>-2 590 027</b>	<b>25 719 336</b>	<b>28 061 092</b>	<b>30 569 407</b>	<b>33 260 329</b>
Затраты необходимые для пуска объекта в эксплуатацию, руб.	51 945 184				
<b>Операционный денежный поток), руб.</b>	<b>-54 535 211</b>	<b>25 719 336</b>	<b>28 061 092</b>	<b>30 569 407</b>	<b>33 260 329</b>
Ставка капитализации для реверсии, %					15,4
Реверсия капитала, руб.					215 976 162
Коэффициент дисконтирования для реверсии (на конец периода)					0,5333
Текущая стоимость реверсии, руб.					115 180 087
Затраты на услуги риэлтора, руб.					2 303 602

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

<b>Показатели</b>	<b>Период</b>				
Текущая стоимость реверсии с учетом затрат на услуги риэлтора, руб.					112 876 485
Ставка дисконтирования, %	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4
Коэффициент дисконтирования для операционного потока (на середину периода)	0,9391	0,8281	0,7302	0,6440	0,5679
Чистая текущая стоимость платежа операционного потока, руб.	-51 214 017	21 298 182	20 490 209	19 686 698	131 765 026
<b>Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом (без НДС), руб.</b>	<b>142 026 100</b>				

Источник: расчеты Оценщика

## ОТЧЕТ №XXX/X

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ

### 8.7.Согласование результатов

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, а также в случае недостаточного уровня развития рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Особенностью расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода является подбор аналогов в состоянии, совпадающим с наиболее эффективным использованием объекта оценки, а также расчет корректировок на отличие состояния объекта оценки и состояния аналога в части соответствия наиболее эффективному использованию.

Учитывая вышеизложенные факты, с большой вероятностью можно утверждать, что расчет стоимости объекта оценки представляющего собой объект незавершенного строительства в рамках сравнительного подхода исказит результаты более точных затратного и доходного подходов. В связи с этим. Оценщиком принято решение принять результат расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода как ориентировочный.

**Таблица 8-31.** Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Баллы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Качество исходной информации	4	0	3
Соответствие особенностям объекта оценки	4	0	3
Учет сложившейся рыночной ситуации	5	0	2
Итого	13	0	8
Сумма баллов		21	
Вес подхода, %	62	0	38

Источник: расчеты Оценщика

**Таблица 8-32.** Согласование результатов оценки и определение итоговой величины рыночной стоимости

Показатели	Весовой коэффициент	Значения
Затратный подход, руб.	0,38	130 425 972
Сравнительный подход, руб.	0,00	180 625 160
Доходный подход, руб.	0,62	142 026 100
<b>Итоговая величина стоимости (округл., без учета НДС), руб.</b>		<b>137 618 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

**137 618 000 (Сто тридцать семь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей**

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества по адресу:

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д. ХХ

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Сведения о подобранных объектах-аналогах.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения об Оценщике, подтверждающие право осуществление оценочной деятельности в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции.

**ОТЧЕТ №XXX/Х**

Об оценке объекта недвижимого имущества расположенного по адресу:  
Московская область, г.Железнодорожный, ул.Юбилейная, д.ХХ