

ОТЧЕТ №10-22 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД"
(ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016г.).

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016г.)
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	24.11.2022г.
Срок проведения оценки:	с 24.11.2022г. по 25.11.2022г.
Дата составления Отчета:	25.11.2022г.
Страниц в Отчете:	452 страницы.

г. Тюмень, 2022г.



QR код



ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с Договором №03-01-21 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 24 февраля 2021 г. и Дополнительным соглашением №1 от 24.11.2022г. к Договору №03-01-21 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 24 февраля 2021 г., Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №10-22 об оценке объекта оценки с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком, занимающимся частной практикой, Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости¹ объекта оценки, по состоянию на 25 ноября 2022г., составляет²:

39 319 000 (Тридцать девять миллионов триста девятнадцать тысяч рублей),

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	22 085 480
2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	2 379 917
3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	4 327 870
4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	114 100
5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	27 882
6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	541 944
7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	144 806
8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	9 697 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями законодательства РФ в области оценочной деятельности, а именно: Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общих стандартов оценки (федеральные

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

² Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, и ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).



стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611.

В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения

С уважением,

Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
1.5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.6	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
1.7	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
1.8	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	15
1.9	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
1.10	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	21
2.1	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1.1	<i>Физические характеристики объекта оценки</i>	26
2.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
2.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
2.3.1	<i>Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки</i>	50
1.1.2	<i>Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Социально-экономическое положение в Московской области за январь-декабрь 2020 года</i>	55
1.1.3	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	57
2.3.2	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за 2 полугодие 2020 года</i>	63
В РАМКАХ КАЖДОЙ ВЫДЕЛЕННОЙ ЭЗ, БЫЛИ ВЫДЕЛЕНЫ НАПРАВЛЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО МКАД:		63
➤	СЕВЕРО-ВОСТОК	63
➤	ЮГО-ВОСТОК	64
➤	ЮГО-ЗАПАД	64
➤	СЕВЕРО-ЗАПАД	64
ПО СЛЕДУЮЩИМ НАПРАВЛЕНИЯМ ОТСУТСТВОВАЛА НЕОБХОДИМАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ АНАЛИЗИРУЕМОГО ТИПА НЕДВИЖИМОСТИ:		91
2.3.3	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	104
2.3.4	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	116
2.3.5	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	128
3	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	130
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	130
3.2	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	131
4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	134
4.1	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	135
4.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	153
5	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	193
5.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	193
5.2	РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	194
6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	234
6.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	234
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	243
7	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	244
8	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	246
9	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	249
10	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	293
11	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	300



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	<p>Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №03-01-21 от 24 февраля 2021г. (далее «Договор») заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик») и Дополнительное соглашение №1 от 24.11.2022г. к Договору №03-01-21 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 24 февраля 2021 г.</p>					
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является: Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.).					
	1	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				
	8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7				

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:

№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Здание производственного блока (блок А, блок Б),	Не определялась	21 613 530	22 719 966	22 085 480	18 404 567



	площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7					
2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	2 329 060	2 448 289	2 379 917	1 983 264
3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	4 235 387	4 452 204	4 327 870	3 606 559
4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	111 662	117 378	114 100	95 083
5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	27 286	28 683	27 882	23 235
6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	530 363	557 513	541 944	451 620
7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос.	Не определялась	141 712	148 966	144 806	120 672



	Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7					
8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Не определялась	9 697 000	Не применялся	9 697 000	9 697 000
	ВСЕГО:	-	21 613 530	22 719 966	39 319 000	34 382 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.		39 319 000				
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.		34 382 000				
Порядковый номер отчета		10-22				
Дата составления отчета		25.11.2022				
Дата проведения осмотра объекта оценки		28.09.2022				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.				

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.). Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:	
	1	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7



	7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
	8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	
Существующие имущественные права на объект оценки:	Строения, сооружения: право собственности. Земельный участок (в том числе неотделимые улучшения (при наличии): право собственности.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: На объекты капитального строительства (Объекты оценки с №1 по №7) - право собственности; На земельный участок (Объект оценки №8) - право собственности.	
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)	
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.4 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права	
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии.	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	24.11.2022	
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объекта оценки будет произведен в период наиболее близкий к дате оценки	
Период (срок) проведения работ по оценке:	24.11.2022 - 25.11.2022 г.г.	
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):	1.	Инвентаризационная опись №2 от 29.10.2020 ООО «ТЕХНОВУД»
	2.	Инвентаризационная опись №1 от 29.10.2020 г. ООО «ТЕХНОВУД»
	3.	Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021
	4.	Технические паспорта БТИ на объекты капитального строительства
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	



Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОВУД"
Сокращенное наименование Заказчика	ООО "ТЕХНОВУД"
ОГРН	1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016
Юридический адрес	143700, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ШАХОВСКАЯ, ШОССЕ ВОЛОЧАНОВСКОЕ, ДОМ 7

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102



<p>Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года)</p>	<p>Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)</p>
<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Русское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</p>	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48, срок действия аттестата заканчивается 13.02.2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 13.06.2021г. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №007629-2 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. №57, срок действия аттестата заканчивается 13.02.2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.07.2021г.
<p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>Диплом ИП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p>	<p>Гражданская ответственность Оценщика застрахована СПАО "Ингосстрах" и АО «АльфаСтрахование», Номер договора о страховании: 433-</p>



	121121/21/0325R/776/0000001/21-002438 от «10» декабря 2021 г. Ответственность застрахована на дату: 01.01.2022. Сумма: 300 000 руб. Действует с 01 января 2022г. по 30 июня 2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет

1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- в офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>);
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера;
- Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.
- Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.



- Балансовая стоимость объектов оценки предоставлена Заказчиком. Оценщиком делается допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
- При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
- Оценщики не проводили исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Оценщика, включая оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под Объектом оценки. Оценщик предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около



земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1-3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.



В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;



- Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет состоит из **7 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложения:

Приложение № 1 содержит данные рынка: копии источников информации, использованных в процессе оценки.

Приложение № 2 содержит копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика:

- выписки из реестра членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- документов о профессиональной подготовке Оценщика;
- страхового полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страхового полиса страхования ответственности юридического лица.

Приложение № 3 содержит копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)).

1.8 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.



Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо



учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обзывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее



конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.



Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. **Заключение договора, получение документов** (на этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком);

2. **Сбор общих данных и их анализ** (на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта);

3. **Сбор специальных данных и их анализ** (этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке);

4. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта** (анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений);

5. **Применение подходов и методов оценки** (при оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный);

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.



Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- Определение потерь от незагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов.
- Определение действительного валового дохода;
- Определение операционных расходов;
- Определение чистого операционного дохода;
- Выбор метода капитализации;
- Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

1.10 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка проведена на основании копий документов, предоставленных Заказчиком (Копии документов, представленных Заказчиком, приведены в Приложении №4 к настоящему отчету об оценке), а также информации и материалов, предоставленных в свободном доступе в СМИ:

Наименование документа или источника информации	№ Источника информации
1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке объекта оценки №03-01-21 от 24.02.2021г.)	[1]
2. Данные сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru	[2]
3. Данные сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Публичная кадастровая карта - https://pkk.rosreestr.ru/	[3]
4. Инвентаризационная опись №2 от 29.10.2020 ООО «ТЕХНОВУД»	[4]
5. Инвентаризационная опись №1 от 29.10.2020 ООО «ТЕХНОВУД»	[5]
6. Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021	[6]
7. Технические паспорта БТИ	[7]

2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация территории местонахождения оцениваемого недвижимого имущества проводилась согласно результатам осмотра, по информации указанной в представленной документации, а также из материалов на интернет-сайтах «Яндекс-карты», Публичная кадастровая карта.

Местоположение: Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены в городском округе Шаховская, Московской области.

Краткая характеристика района: Шаховской район Московской области.



Рисунок 2-1. Схема расположения городского округа Шаховская (<https://yandex.ru/maps>)

Шаховской район расположен на северо-западе Московской области, в 150 км от г. Москвы. С севера граничит с Лотошинским районом, к восточной стороне примыкает Волоколамский, а с юга - Можайский районы Московской области; с западной стороны граничит с Зубцовским районом Тверской области и Гагаринским районом Смоленской области. Протяженность с Севера на Юг - 60 км, с Запада на восток - 35 км. Общая территория района 1211 кв.км. Административно район разделен на 9 сельских округов /в скобках центральные усадьбы/: Белоколпский (с. Белая Колпь), Бухоловский (д. Степаньково), Волочановский (д. Муриково), Дорский (д. Дор), Ивашковский (с. Ивашково), Косилковский (д. Дубронивка), Раменский (с. Раменье), Серединский (с. Середа), Судисловский (д. Судислово), в которые входят 152 населенных пункта; и районный центр пгт Шаховская.

Население района составляет 24,7 тыс. человек, из которых 13,7 тыс. - жители сельской местности, 11 тыс. человек - пгт Шаховская.

Большая часть района расположена на Смоленско-Московской возвышенности со среднехолмистым и местами крупнохолмистым рельефом. Постепенно уменьшаясь, холмистость севернее пгт Шаховская переходит в Волго-Шошинскую низменность. Этот рельеф образован в основном ледниковыми и водно-



ледниковыми отложениями, а последующая эрозия усилила расчлененность. Полезными ископаемыми район небогат: торф, кирпичные глины, строительные пески и гравий.

Почвы в северной части преимущественно средне- и легкосуглинистые дерново-среднеподзолистые, в южной - такие же, но тяжелосуглинистые. Местами, под чистыми еловыми лесами, сильноподзолистые почвы.

Основная река района - Руза (исток у дер. Крутое Малое Косиловского с/о). Руза с притоками: Дубронивка, Становка, Жаровня, Хованка, Белая образовали в 1970-75 гг. в связи с постройкой канала Яуза-Руза Верхнерузское вдхр. На Востоке района имеет притоки Костинка и Житенка. Восточнее райцентра берут начало речки Хмелевка, Муравка и Колпяна. В самом пгт в 1998 г. обнаружен родник, из воды которого делают газированную воду "Дубрава" и "Ералаш". В северо-западной части района находятся верховья Издетели и Шерстни - притоки Лоби, которая начинается в самом пгт Шаховская. А на Юге района начинаются притоки Иночи. В районе имеют место болота, в основном низинного типа.

Половина площади района находится под лесами еловыми и широколиственными-еловыми. Значительная часть представлена вторичными березово-осиновыми. В районе существует 6 заказников.

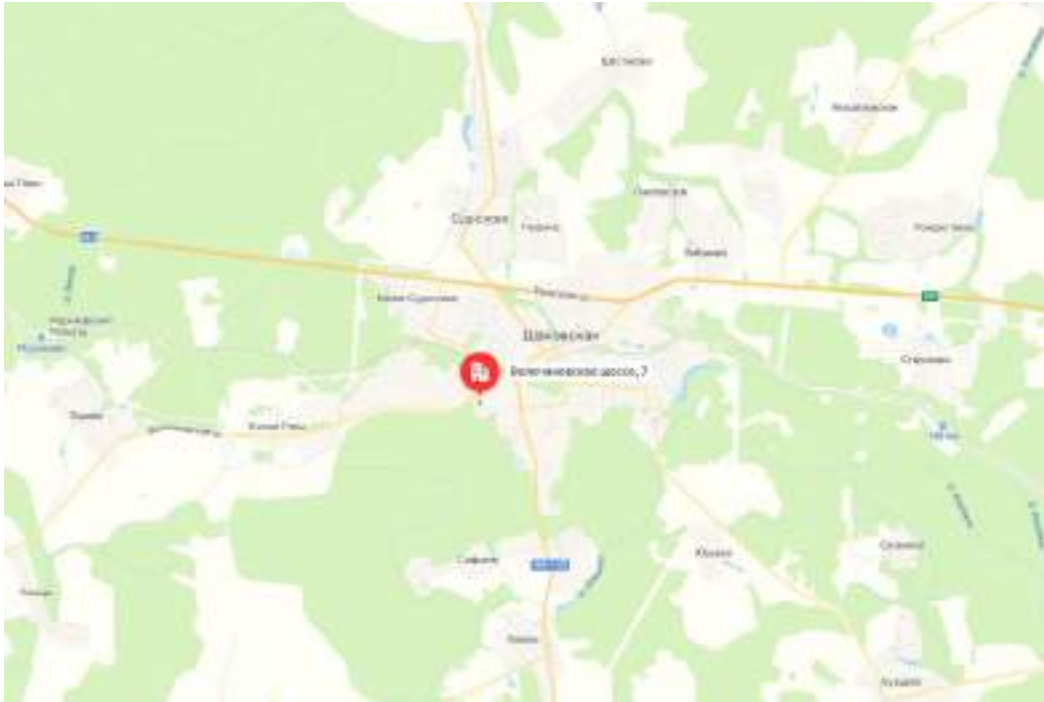
В целом, район слабо сельскохозяйственный: крестьянскими хозяйствами и акционерными обществами (к/х "Родник", АО "Раменье", ПК "Нива", ООО "Серединское", к/х "Мурава", АО "Ивашково", АО "Дружба", АО "Темп", к/х "Ново-Александровское", к-з им. Мичурина, к/х "Ива", к/х "Муриково", ГСХП "Шаховское", ПК "Волочаново", ООО "Бухолово", к/х "Аксаково" и др.) выращиваются пшеница и рожь, а также производится молоко. К/х "Атлант" занимается семеноводством (картофель, капуста) и производством молочных продуктов, впрочем, как и АО "Дружба". К-з им. Мичурина занимается выращиванием овощей, ООО "Серединское" поставляет и хлебо-булочную продукцию. На основе ивашковского зерна соседилотошинцы делают водочную продукцию. МП мясокомбинат "Восход" производит мясо-колбасные изделия. Переработкой молока в различные молокопродукты занимается ТОО "Раймолоко".

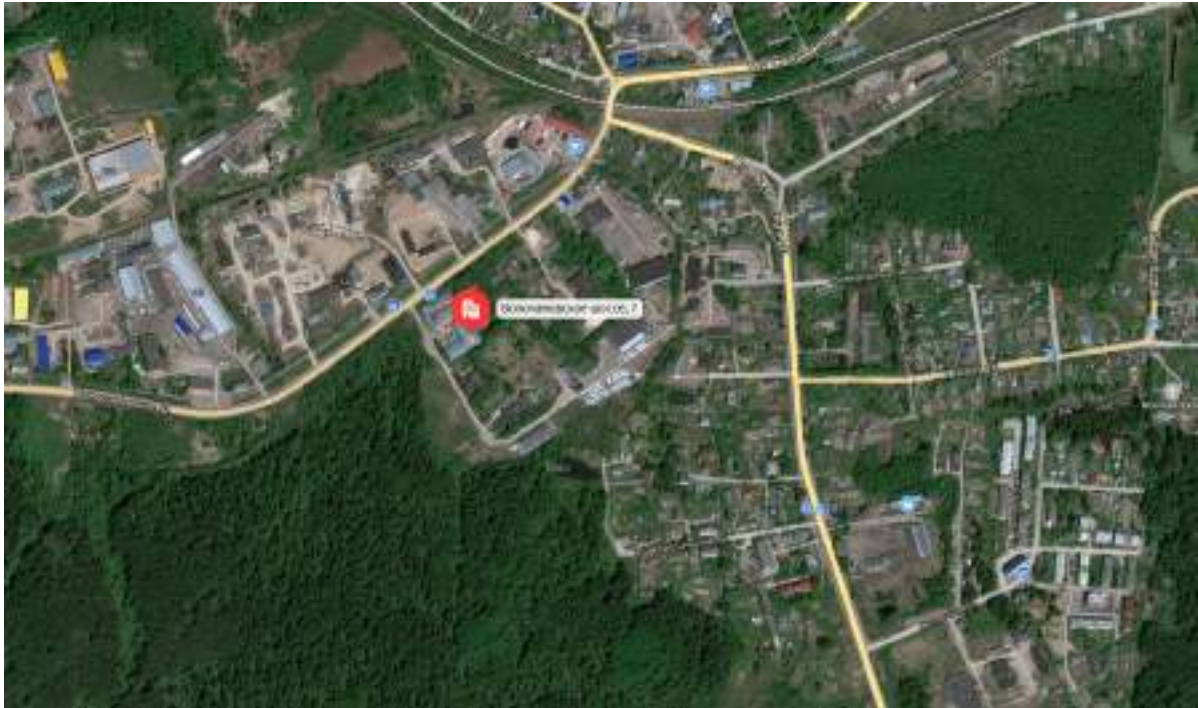
Промышленность представлена ООО "Аква-Вита" (производство газированных напитков на основе воды из шаховского источника), ЗАО "Деревообрабатывающий завод", ОАО "Шаховской леспромхоз"; строительными организациями: ЗАО "ПМК-24", ЗАО "ПМК-287", МП ПМК "Маяк", МП "Монолит" (АБЗ), Дорого-строительный комбинат, ТОО "Предприятие АгроМаг" и др. В райцентре и центральных усадьбах имеются пекарни. Сейчас в пгт Шаховская строится электроламповый завод, в проекте - завод по производству средств связи.

В районе издается с 1931 г. районная газета, есть свое радио- и телевидение (МИК "Шаховские вести с 1995 г.), в отдельном здании размещается районный краеведческий музей, а в дер. Андреевское - дом-музей крестьянского писателя С.Т.Семенова.

Райцентр Шаховская связан регулярным автобусным сообщением со всеми центральными усадьбами с/о, соседними Волоколамском и Лотошином, а также Москвой, Тверью и Ржевом. По железной дороге можно добраться до центра Бухоловского с/о, Волоколамска (пгт Привокзальный), Москвы, также до Зубцова и Ржева.

План-схема расположения объекта оценки в границах населенного пункта





План-схема расположения ОКС на земельном участке



Ссылка на карту: https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Описание местоположения земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства



Рисунок 2-2 - Местоположение земельного участка (часть объекта оценки) в границах города. (Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/layers/56.02459666388718,35.493534813233516/17/@541of5tgn?text=50%3A06%3A0060203%3A12&type=1&opened=50%3A6%3A60203%3A12>)

Таблица 2-1. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Район населенного пункта	Шаховский р-н, городское поселение Шаховская
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты промышленной (производственно-складские объекты) застройки
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного участка, территория огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	На территории имеются следующие виды коммунального обеспечения: отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	До центра пгт. Шаховская примерно 1 км. (по прямой). До г. Москва (МКАД) примерно 130 км.
	Хорошая
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, такси.
Деловая активность	Средняя
Близлежащие улицы	Волочановское шоссе; ул. Партизанская; ул. Советская
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.



	Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.
	Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.
Наличие объектов снижающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют
Наличие объектов увеличивающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют

Вывод по местоположению земельного участка: оцениваемые объекты капитального строительства (часть объекта оценки) расположены на одном земельном участке: категория земель: земли населенных пунктов, площадь 6808 кв. м., вид разрешенного использования: для размещения производственной базы, адрес (местоположение): обл. Московская, р-н Шаховской, г/пос Шаховская, пгт. Шаховская, ш. Волочановское, дом 7, кадастровый номер: 50:06:0060203:12.

Местоположение земельного участка подходит для расположения на нем недвижимости производственно-складского назначения. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе промышленной застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – благоприятное. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

К факторам, положительно влияющим на стоимость оцениваемого объекта, можно отнести:

- наличие подъездной автодороги;
- расположение в промышленном районе города;
- развитая инженерная инфраструктура.

2.1.1 Физические характеристики объекта оценки.

Таблица 2-2. Количественные и качественные характеристики ОКС

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 - Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4140/2 от 24.10.2016 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:400-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)			
	№ 50:06:0060202:400-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)			
Кадастровый №	50:06:0060202:400			
Общая площадь, кв.м.	1653,3			
Этажность	2 ЭТАЖНОЕ			
Производственный блок А				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	B1	Основное строение	990,8	Фундамент - нет данных; Стены и их наружная отделка - ж/б плиты; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; Крыша - металлический профнастил; Полы - бетонные; Проемы оконные - простые деревянные; Проемы дверные - металлические ворота, простые деревянные; Внутренняя отделка - окраска, побелка; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Производственный блок Б				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
				Фундамент - нет данных; Стены и их наружная отделка - ж/б плиты; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; Крыша - металлический профнастил; Полы - бетонные, линолеум, ламинат, плитка; Проемы оконные - простые

				деревянные; Проемы дверные - металлические ворота, простые деревянные; Внутренняя отделка - окраска, побелка; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
	В	Основное строение	662,5	Фундамент - нет данных; Стены и их наружная отделка - ж/б плиты; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; Крыша - металлический профнастил; Полы - бетонные; Проемы оконные - простые деревянные; Проемы дверные - металлические ворота, простые деревянные; Внутренняя отделка - окраска, побелка; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ			
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами			
Наличие железнодорожной ветки	Нет			
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы			
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное			
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления не функционирует (отключена)			
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	30,70%			
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	69,30%			
Доля бытовых помещений в общей площади здания	6,81%			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль, кв.м.	0			
1 этаж, кв.м.	1441,80			
2 этаж, кв.м.	211,50			
Строительный объем, куб.м.	Блок А - 6996; Блок Б - 3622			
Тип объекта	Отдельно стоящее			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2001 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			

Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Долгоживущие конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 30%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой производственное-складское здание с административно-бытовыми помещениями в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению
---	---

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

Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)
Кадастровые паспорта на здание от 22.10.2000г.
Технические паспорта на здание от 19.04.2010г. (Инв.№ здания: 325:096-1006/2; 325:096-1006/1)

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 - Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4139/2 от 24.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:397-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 50:06:0060202:397-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, Котельная модульного типа)
Кадастровый №	50:06:0060202:397
Общая площадь, кв.м.	199,5

Этажность	I ЭТАЖНОЕ			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Е, Е1, II, IV	Основное строение	199,5	Фундамент - Ж/бетонные; Стены и их наружная отделка - металлические с утеплителем; Перекрытия - металлические с утеплителем; Крыша - металлическая с утеплителем; Полы - бетон; Проемы оконные - простые; Проемы дверные - простые; Внутренняя отделка - нет; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ			
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами			
Наличие железнодорожной ветки	Нет			
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы			
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное			
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует			
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%			
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%			
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль, кв.м.	0			
1 этаж, кв.м.	199,5			
2 этаж, кв.м.	0			
Строительный объем, куб.м.	1042			
Тип объекта	Отдельно стоящее			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Долгоживущие конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.			

Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой модульную котельную (в том числе: Сушильную термокамеру, две дымовые трубы, резервуар хранения диатермического масла, площадка) в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2010г. 50-ANN 113854	
Кадастровый паспорт на здание от 25.05.2010г.	
Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/5	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №3 - Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4138/2 от 24.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:188-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 50:06:0060202:188-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации))
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, Котельная на отходах производства)
Кадастровый №	50:06:0060202:188
Общая площадь, кв.м.	417
Этажность	1 ЭТАЖНОЕ
Лит.В (основное строение)	

Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Д, Д1, Д2, Ш	Основное строение	417	Фундамент - Ж/бетонные; Стены и их наружная отделка - металлические с утеплителем; Перекрытия - металлические с утеплителем; Крыша - металлическая с утеплителем; Полы - бетон; Проемы оконные - простые; Проемы дверные - простые; Внутренняя отделка - нет; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ			
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами			
Наличие железнодорожной ветки	Нет			
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы			
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)			
Физическое состояние здания	Удовлетворительное			
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует			
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%			
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%			
Доля бытовых помещений в общей площади здания	38,73%			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль, кв.м.	0			
1 этаж, кв.м.	417			
2 этаж, кв.м.	0			
Строительный объем, куб.м.	897			
Тип объекта	Отдельно стоящее			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Долгоживущие конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.			

Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой котельную на отходах производства (в том числе: сооружение аспирации) в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Кадастровый паспорт на здание от 03.12.2008г.	
Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/4	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №4 - Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д.

7

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4145/2 от 24.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	от 24.10.2016 (Собственность)
	№ 50:06:0060202:787-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 50:06:0060202:787-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Тип ОКС	Сооружение (Водоснабжение, Сооружение, наименование: водопровод)
Кадастровый №	50:06:0060202:787
Протяженность, м.	60
Количество колодцев	2
Лит.А (основное строение)	

Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения	Обозначение	Наименование сооружения	Протяженность, м.	Краткое описание КЭ
	V1	Водопровод	60	Материал трубопроводов - полиэтилен.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Условный диаметр, мм.	50			
Тип объекта	Сооружение			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Неудовлетворительное. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 70%.			
Сведения о функциональном устаревании	Признаки функционального устаревания не выявлены			
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было			
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки				
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой сооружение водопровода в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению			
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта				
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021				
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021				
Кадастровый паспорт на здание от 25.05.2010г.				
Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/7				

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №5 - Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4143/2 от 24.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:399-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 50:06:0060202:399-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
	не предоставлена

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Тип ОКС	Сооружение (Кабель электроснабжения, Сооружение, наименование: кабель электроснабжения 0,4 кв)			
Кадастровый №	50:06:0060202:399			
Протяженность, м.	48,14			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения	Обозначение	Наименование сооружения	Протяженность, м.	Краткое описание КЭ
	Л	Кабель электроснабжения	48,14	Марка кабеля: ВБбШВ 4x50 - 48,14 м., : ВБбШВ 4x35 - 48,14 м., : ВБбШВ 4x16 - 48,14 м.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Кабельных линий в грунте, м.	48,14			
Напряжение, кВ	0,4			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.			
Сведения о функциональном устаревании	Признаки функционального устаревания не выявлены			
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было			
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки				
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой сооружение кабеля элетрического в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению			
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта				
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021				
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)				
Кадастровый паспорт на здание от 25.05.2010г.				
Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/9				

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №6 - Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7

7

Наименование показателя	Значение показателя
--------------------------------	----------------------------

Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4144/2 от 24.10.2016 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:788-50/007/2019-33 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)			
	№ 50:06:0060202:788-50/111/2020-35 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Тип ОКС	Сооружение (Канализация, Сооружение, наименование: канализация)			
Кадастровый №	50:06:0060202:788			
Протяженность, м.	218			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения	Обозначение	Наименование сооружения	Протяженность, м.	Краткое описание КЭ
	К	Канализация	217,5	Материал трубопровода: полиэтилен
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Протяженность трассы, м.	217,5			
Состав сооружения	Канализация (трасса) - 217,5 м., Колодцы канализационные - 11 штук, Септики - 2 штуки.			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 40%.			
Сведения о функциональном устаревании	Признаки функционального устаревания не выявлены			
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было			
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки				
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой сооружение канализации в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению			
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта				

Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021

 Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: <https://rosreestr.ru>)

Кадастровый паспорт на здание от 25.05.2010г.

Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/8

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №7 - Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д.

7

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4142/2 от 24.10.2016 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 50:06:0060202:273-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации)			
	№ 50:06:0060202:273-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Тип ОКС	Сооружение (теплотрасса, Сооружение, наименование: теплотрасса)			
Кадастровый №	50:06:0060202:273			
Протяженность, м.	30			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения	Обозначение	Наименование сооружения	Протяженность, м.	Краткое описание КЭ
	Т	Теплотрасса	30	Материал трубопровода: сталь.
Адрес объекта	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7			
Протяженность трассы, м.	30			
Условный диаметр, мм	40; 50			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2008 (-)			
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.			
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Удовлетворительное. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 50%.			

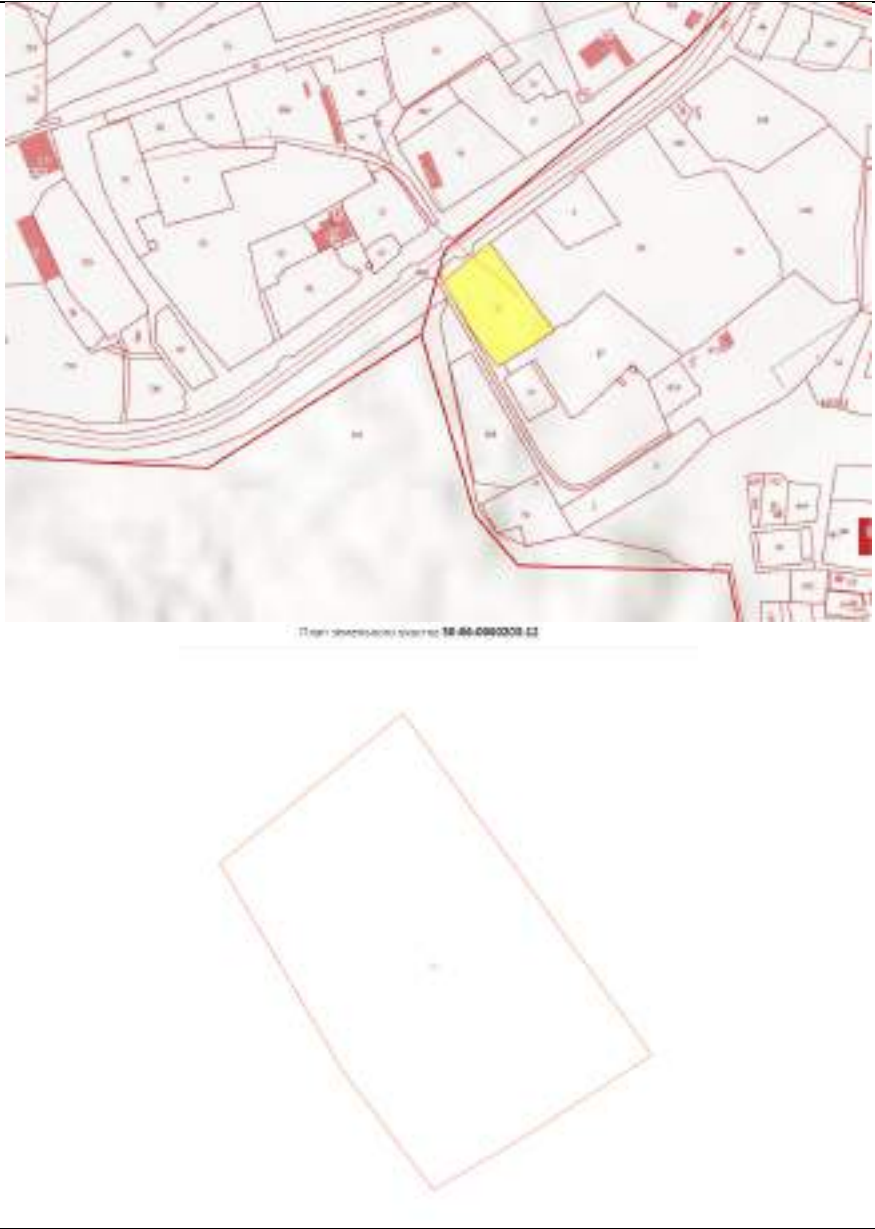
Сведения о функциональном устаревании	Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой сооружение теплотрассы в составе производственно-складского комплекса. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 21.08.2020, №33-00-4001/5001/2020-5021	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Кадастровый паспорт на здание от 25.05.2010г.	
Технический паспорт на здание Шаховский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" от 03.12.2008г., Инв№325:096-1006/10	



Таблица 2-3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Значение
Наименование	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7
Площадь земельного участка, кв. м	6808
Кадастровый номер земельного участка	50:06:0060203:12
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Публичной кадастровой карты: для размещения производственной базы
Существующее использование	под производственную базу
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.)
Номер и дата государственной регистрации	№ 50-50/002-50/006/005/2016-4141/2 от 24.10.2016 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:06:0060203:12-50/007/2019-32 от 26.08.2019 (Запрещение регистрации) № 50:06:0060203:12-50/111/2020-34 от 26.10.2020 (Запрещение регистрации)
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично дорожными плитами
Выделенность земельного участка	выделен ограждением
Наличие площадных объектов:	
Недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном порядке:	Отдельно стоящие здания и сооружения производственно-складского назначения (Объекты оценки с №1 по №7).
Неотделимые улучшения земельного участка*:	Кроме зданий и сооружений (Объекты оценки с №1 по №7) на земельном участке также имеются неотделимые улучшения земельного участка, которые были проинвентаризированы и выделены в Инвентаризационной описи №1 от 29.10.2020 г. ООО «ТЕХНОВУД» как отдельные объекты. Список неотделимых улучшений земельного участка: 1. Производ.площадка навесы – 3 шт. (в том числе: Навес термокамеры 75 кв.м.; Навес для древесины 70 кв.м.; Навес для древесины 190 кв.м.); 2. Септики – 2 шт. (информация о количественных и качественных характеристиках отсутствует (Заказчиком не предоставлена); 3. Уборная – шт. (информация о количественных и качественных характеристиках отсутствует (Заказчиком не предоставлена); 4. Ограждение 681 м. – 1 шт. 5. Стоянка для автотранспорта с вагончиком – бытовкой (информация о количественных и качественных характеристиках отсутствует (Заказчиком не предоставлена); 6. Навес 7,3 кв.м. – 1 шт. (дровник); 7. Навес 16,7 кв.м. – 1 шт. (для опилок); 8. Навес 29,8 кв.м. – 1 шт. (для опилок).
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	имеется
Кадастровый квартал	50:06:0060203
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 536 429,44



Наименование	Значение
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	225,68
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Источники информации	1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .

* Неотделимые улучшения земельного участка - это строения, для возведения которых не нужно разрешение на строительство или уведомление о предстоящем строительстве, автоматически перестают быть самостоятельными недвижимыми вещами, а юридически становятся «улучшениями» земельного участка. Улучшениями земельного участка или других объектов недвижимости считаются временные строения и вспомогательные постройки, которые в связи с принятием законопроектов не смогут признаваться недвижимостью (например, заmoщения, ограждения и пр.).

2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с п.13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей



стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки путем проведения необходимых для этого вычислений

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
- Расчет затрат на усовершенствование объекта.
- Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

2 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.



В настоящем отчете применялась методика определения наиболее эффективного использования методом качественного анализа - выделялись основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования.

Основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования:

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

2. Физическая возможность

На стадии анализа физически возможного использования земельного участка как свободного, оценщик рассматривает местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, ближайшее окружение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки, и определяет возможные варианты его застройки с учетом существующей плотности застройки в данной градостроительной зоне.

При определении физически возможного использования земельного участка с улучшениями рассматриваются возможные варианты использования существующего здания, исходя из окружения, потребности в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания.

3. Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)

На стадии анализа юридической разрешимости использования для земельного участка оценщик изучает имеющиеся документы на земельный участок в части его категории, разрешенного использования и наличия обременений.

Для здания рассматривается соответствие конструктивно - планировочных решений здания на соответствие строительным, санитарным и противопожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

4. Финансовая оправданность

На стадии рассмотрения финансовой оправданности предполагаемых вариантов использования оценщик анализирует предполагаемый вариант использования на возможность принести прибыль.

Для земельного участка как свободного – это потенциальная возможность реализации предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с существующими улучшениями - возможность сдачи помещений в предполагаемом качестве в аренду на возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости)

Каждому фактору присваивалась числовая характеристика в троичной системе (0,1,2), где:

2 - наилучшее значение критерия

1 - среднее значение

0 - наихудшее значение критерия, делающее использование объекта оценки в рамках указанного назначения нецелесообразным.

На следующем этапе определялось произведение числовых характеристик для каждого рассматриваемого вида использования. Методика расчета баллов представлена в таблице:

Методика расчета баллов

Таблица 2-4

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет



Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Физическая возможность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Финансовая оправданность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № М	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)					
Т назначения			Совокупная балльная характеристика		Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет



Матрица наиболее эффективного использования
Таблица 2-5

Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)						
Показатель	Установленные обременения/ограничения права (да/нет).		Иные ограничения установленные законодательством		Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения		0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения			
	1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях		1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях			
	2 - использование возможно без ограничений		2 - использование возможно без ограничений			
	<i>Установленные ограничения права подразумевает, как правило, сервитуты или иные обременяя права (отека, арест и пр.). Так, например, здания отнесенные к памятникам архитектуры нельзя конструктивно видоизменять, что ограничивает возможности смены их назначения</i>		<i>Заключение экспертиз о невозможности смены назначения, специальные постановления соответствующих органов/служб, иные причины, обусловленные правовыми ограничениями</i>			
Недвижимость жилого назначения	0		0		0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные ты недвижимости	1		1		1	Нет
Высококласные офисы	0		0		0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	0		0		0	Нет
Недвижимость производственного назначения	2		2		4	Да
Недвижимость складского назначения	2		2		4	Да
Недвижимость общественного назначения	1		1		1	Нет
Физическая возможность						
Показатель	Высота потолков, м	Планировочные решения	Этаж/этажность	Коммуникационное оснащение	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0- высота потолков не приемлема для такого вида использования	0 - планировка не приемлема для такого вида использования	0 - этаж не приемлем для такого вида использования	0 - объект не обеспечен необходимыми коммуникациями		
	1- высота потолков является допустимой, но не оптимальной	1 - планировка является допустимой, но не оптимальной	1 - этаж является допустимым, но не оптимальным	1 - объект обеспечен необходимым, но не достаточным количеством/том коммуникаций		
	2 - оптимальная высота потолков	2 - оптимальная планировка	2 - оптимальный этаж	2 - все необходимые и достаточные коммуникации подведены к объекту		
Недвижимость жилого назначения	<i>Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м</i>	<i>Ты планировки: 86-я серия, сталинка, хрущевка, брежневка, ярославский проект, 121 серия, 121-Т, 121-3Т, 121-7Тс, индивидуальная планировка</i>	<i>Этажность жилых домов определяется согласно правилам зонирования территории.</i>	<i>Требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение)</i>	0	Нет
	<i>Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антреселей (и под ними) должна составлять не менее 2,1 м.</i>		<i>Квартиры могут располагаться на любых этажах кроме цокольных и подвальных этажей</i>			
	0	0	1			
Офисно-торговые объекты и сходные ты недвижимости	<i>Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.</i>	<i>Подходящие ты планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		

	0	0	1	1	0	Нет
Высококласные офисы	Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.	Подходящие ты планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.	Без ограничений	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка	0	Нет
	0	0	1	1	0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.	Подходящие ты планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	В специализированных торговых объектах (ТЦ, гипермаркеты, ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже, допускаются 2 этаж и выше этажи в случае, если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка	0	Нет
	0	0	1	0	0	Нет
Недвижимость производственного назначения	В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования	Подходящие ты планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуэтажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.	Обязательных коммуникации нет. Допускается ввод железнодорожных путей в здания	8	Да
	2	2	2	1	8	Да
Недвижимость складского назначения	Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярно прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м.	Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения внутрискладских товарных потоков.	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.	Обязательных коммуникации нет. Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рампы и платформ	8	Да
	2	1	2	2	8	Да
	2	1	2	2	8	Да

Недвижимость общественного назначения	<i>Ограничений нет.</i>	<i>Подходящие ты планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		
	2	0	2	2	0	Нет
Финансовая оправданность						
Показатель	Местоположение	Основной источник дохода	Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание)	Балльная оценка риска вложения	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0 - местоположение не выгодно для данного та использования	0 - не приносит/не может прибыль	2 - максимальная,	0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным,		
	1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного та использования	1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду	1 – средняя,	1 - разумный риск,		
	2 - местоположение оптимально для данного назначения	2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду	0 - отсутствие прибыли	2 - минимальный риск		
Недвижимость жилого назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой недвижимости. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.</i>	<i>Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли</i>	-	-		
	0	0	0	1	0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные ты недвижимости	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		
	1	1	1	1	1	Нет
Высококласные офисы	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		
	0	1	1	1	0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для торговых помещений. Высокий пешеходный и/или автомобильный трафик (для магазинов автосферы),</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность.</i>	-	-		

	расположение в границах торговых коридоров, линия расположения.					
	0	1	1	1	0	Нет
Недвижимость производственного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для производственных помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - ремонтные цеха и т.д.)	-	-		
	2	2	2	2	16	Да
Недвижимость складского назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для складских помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)	-	-		
	2	2	2	2	16	Да
Недвижимость общественного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой и коммерческой недвижимости. Объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.	Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли	-	-		
	1	1	1	1	1	Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)						
Т назначения	Совокупная балльная характеристика				Вывод о применимости, да/нет	
Недвижимость жилого назначения	0				Нет	
Офисно-торговые объекты и сходные ты недвижимости	2				Нет	
Высококласные офисы	0				Нет	
Высококласная торговая недвижимость	0				Нет	
Недвижимость производственного назначения	28				Да	
Недвижимость складского назначения	28				Да	
Недвижимость общественного назначения	2				Нет	

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным вышеприведенной таблицы является использование в качестве производственно-складской недвижимости, **суммарный балл которой – 28.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, т существующих улучшений, окружающую застройку, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: в настоящем отчете наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов, будет использование в качестве производственно-складской недвижимости.

2.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.3.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

1.1.1.1 Картина экономики Российской Федерации.³

Внешнеэкономические условия.

В первой половине текущего года развитие российской экономики происходило в сложных внешнеэкономических условиях. Последствия пандемии COVID-19 привели к беспрецедентному сокращению глобальной экономической активности и объемов международной торговли. Действие карантинных ограничений практически повсеместно выразилось в существенном ослаблении потребительского и инвестиционного спроса, что наряду с падением стоимости энергоносителей явилось фактором замедления инфляционных процессов. В этих условиях монетарные регуляторы как развитых, так и развивающихся стран заметно смягчили денежно-кредитную политику, а фискальные органы начали реализацию масштабных антикризисных пакетов помощи населению и бизнесу.

В июне-июле 2020 г. оперативные индикаторы сигнализировали о начале восстановления мировой экономической активности на фоне смягчения мер социальной изоляции и возобновления работы предприятий, в первую очередь сферы услуг. Данный процесс развивается постепенно и неоднородно из-за межстрановых различий в эпидемиологической обстановке и масштабах государственной поддержки. Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, восстановление крупнейших мировых экономик будет длительным, их функционирование в 2020–2022 гг. ожидается в условиях неполной загрузки производственных мощностей, что предопределяет сдержанность внешнего спроса на российский экспорт в среднесрочной перспективе. Инфляционное давление из-за рубежа в таких условиях останется слабым.

Цены на нефть под влиянием ослабленного мирового спроса в первом полугодии находились на пониженных уровнях, а ограничению масштаба их падения способствовало достижение в апреле соглашения ОПЕК+ о снижении добычи сырья. Прогноз ЕАБР исходит из предположения об умеренном росте нефтяных котировок по мере восстановления глобальной экономической активности.

Экономика России в сложившихся условиях сократилась в январе — июне 2020 г. на 3,4% г/г. Действие внутренних санитарных ограничений, снижение внешнего спроса и трудности с транспортировкой, падение цен на нефть и объемов ее добычи в рамках договоренностей ОПЕК+, повышение неопределенности и ухудшение настроений бизнеса стали ключевыми факторами экономической динамики. В результате наблюдались значительное сокращение потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и увеличение безработицы. Последствия пандемии коронавирусной инфекции в настоящее время выразились в большей степени в циклическом экономическом спаде, хотя потенциальные темпы роста ВВП также снизились. По нашим оценкам, отрицательный разрыв выпуска по итогам II квартала 2020 г. составил около 10–11%.

Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, смягчение карантинных ограничений во второй половине текущего года и сохранение стимулирующей монетарной и фискальной политики сформируют условия для начала восстановления экономической активности. Вместе с тем из-за повышенной неопределенности, социального дистанцирования, сдержанного внешнего спроса, ослабленной инвестиционной активности и ухудшения состояния рынка труда данный процесс будет длительным: возврат к докризисному уровню производства ожидается в течение 2021–2022 гг., а разрыв выпуска останется отрицательным на всем горизонте прогнозирования. Сокращение ВВП в 2020 г. оценивается в 4,2%, прирост в 2021–2022 гг. — около 3% в среднем за год.

³ Источник формирования: https://eabr.org/upload/iblock/7a2/EABR_Macroview_RF_09_2020_RU_2020_09_16.pdf

Российский рубль по итогам полугодия ослаб по отношению к ключевым мировым валютам. Основное давление пришлось на вторую половину марта, когда вспышка коронавируса переросла в пандемию, а странам ОПЕК+ не удалось прийти к соглашению о продлении ограничений на добычу нефти. В мае-июне рубль частично отыграл утерянны позиции и находился около уровня 70 рублей за доллар США, чему способствовало начало восстановления экономической активности внутри страны и за рубежом, а также рост нефтяных котировок. Во второй половине августа — начале сентября 2020 г. давление на курс российского рубля усилилось из-за повышения геополитических рисков, сохранение которых не позволит в полной мере реализовать потенциал укрепления национальной валюты. Коррекция курса к равновесному уровню ожидается в течение 2021 г. в условиях замедления темпов распространения коронавируса и нормализации геополитической обстановки.

Темп прироста индекса потребительских цен в первой половине текущего года несколько ускорился под влиянием эффекта переноса валютного курса, временного ажиотажного спроса населения на отдельные товары и удорожания плодоовощной продукции. К концу 2020 г. мы ожидаем увеличения инфляции до 3,9% г/г, главным образом благодаря эффекту низкой базы предыдущего года, когда рост цен существенно замедлился. Значительно ограничивать инфляционные процессы в среднесрочной перспективе будет сдержанный внутренний и внешний спрос. В результате при стабилизации курсовой динамики темп прироста индекса потребительских цен замедлится до 3,5% г/г по итогам 2021 г. и начнет постепенно восстанавливаться по направлению к цели Банка России (4%) по мере ослабления дезинфляционных факторов.

В условиях, когда преобладает риск отклонения инфляции ниже целевого ориентира в среднесрочной перспективе и необходимо поддерживать внутреннюю экономическую активность, Банк России снизил ключевую ставку до 4,25 с 6,25% на начало текущего года. По нашим оценкам, потенциал уменьшения индикатора в большей степени уже реализован, и до конца текущего года она сохранится в диапазоне 4–4,25%. Постепенное повышение ключевой ставки до нейтрального уровня ожидается со второй половины 2021 г., тем не менее характер монетарной политики в 2021–2022 гг. останется умеренно стимулирующим.

Федеральный бюджет в первой половине текущего года исполнен с дефицитом в размере 1,7% ВВП. Заметно увеличен объем расходов, что во многом объясняется реализацией трех пакетов антикризисной поддержки экономики, объем которых — около 4 трлн рублей (примерно 3,8% ВВП). Доходы в январе — июне 2020 г. сократились, в первую очередь из-за падения цен на углеводороды, уменьшения объемов их добычи и экспорта, а также сокращения внутренней экономической активности. В целом налогово-бюджетная политика носила стимулирующий характер и способствовала ограничению масштаба спада производства и спроса. В среднесрочной перспективе мы ожидаем постепенного ослабления фискального импульса по мере того, как будет уменьшаться объем поддержки экономики.

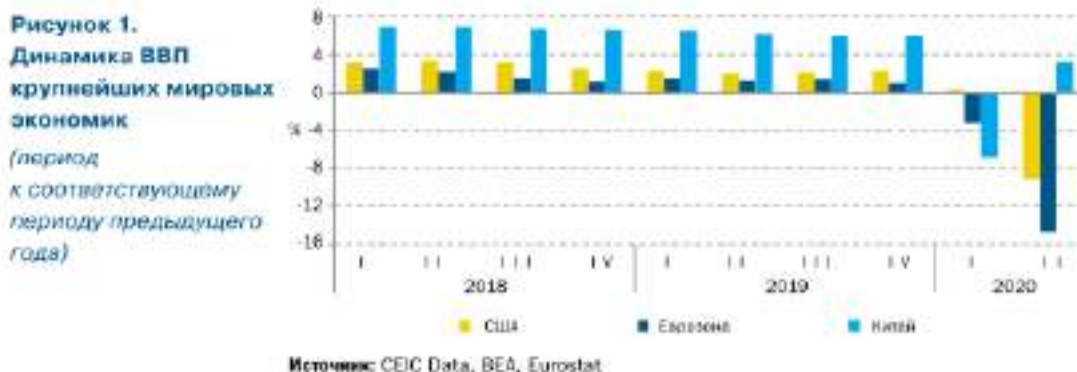
Риски остаются повышенными и смещенными в сторону ухудшения прогноза из-за неустойчивости наметившегося восстановления экономической активности на фоне сохраняющейся угрозы масштабной второй волны пандемии, обострения американо-китайских отношений и усиления санкционной риторики в отношении России.

В первой половине текущего года мировая экономика столкнулась со сложнейшим вызовом — пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Распространение заболевания и ответные меры властей большинства государств, направленные на ограничение его масштаба, привели к нарушению глобальных поставок, повышению волатильности на финансовых и товарных рынках, оказали негативное влияние на многие ключевые сектора экономики. Действие мер социальной изоляции выразилось в сокращении потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и бизнеса, росте безработицы.

Среди крупнейших экономик мира наиболее масштабный спад деловой активности во II квартале 2020 г. наблюдался в еврозоне, где ВВП сократился на 14,7% г/г1 (минус 3,2% г/г в январе — марте текущего года), что является максимальным падением с момента начала расчета показателя в 1995 г. ВВП США за аналогичный период потерял 9,1% г/г2 (прирост на 0,3% в I квартале 2020 г.) — наихудший результат с 1947 г. Позитивными во II квартале оказались данные по ВВП Китая, который



вырос на 3,2% г/г (минус 6,8% г/г в январе — марте) после весеннего смягчения карантинных ограничений.



В отраслевом разрезе наибольшие потери понесли организации, оказывающие потребительские услуги. Это демонстрируют, в том числе, результаты опросов PMI3, согласно которым деловая активность существенно сократилась в секторах туризма и гостиничного бизнеса, транспорта, операций с недвижимостью. Значительное ухудшение настроений бизнеса отмечено в технологических и финансовых организациях, а также сегменте телекоммуникационных услуг. Снизился выпуск и в отраслях обрабатывающей промышленности, в первую очередь в машиностроении и производстве автомобилей. В меньшей степени пандемия затронула пищевую и фармацевтическую отрасли.

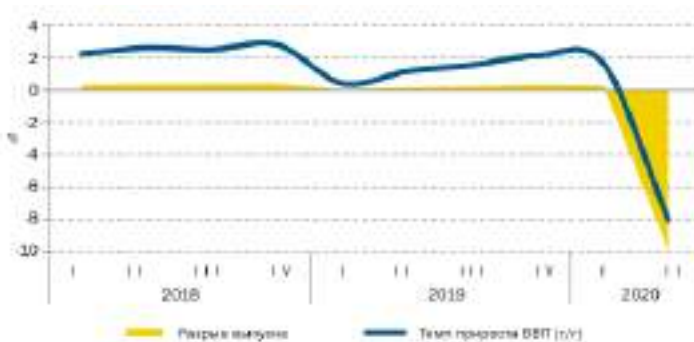
Дно кризиса (при условии, что не будет глобальной второй волны заболевания или ее продолжительность и последствия окажутся не слишком значительными), вероятно, пройдено в апреле-мае, когда мировой сводный PMI составил 26,2 (рекордно низкий уровень) и 36,3 пункта соответственно. В июне-июле показатель увеличился до 47,7 и 50,8 пункта соответственно, что указывает на существенное уменьшение экономического спада после смягчения карантинных ограничений. В еврозоне сводный PMI достиг в июле 54,9 пункта (13,6 в апреле 2020 г.), в США — 50,3 (27 в апреле 2020 г.), в Китае — 54,5 (27,5 в феврале 2020 г.).

Состояние экономики Российской Федерации.

В первой половине 2020 г. экономика Российской Федерации испытала масштабный шок, вызванный пандемией COVID-19. ВВП страны в январе — июне 2020 г. сократился на 3,4% г/г. Вспышка заболевания оказала влияние на экономическую активность в стране по двум основным каналам.

- Ухудшение внешнеэкономических условий, которое проявилось в ослаблении спроса на российский экспорт, сокращении доходов бюджета и организаций от поставок сырьевых товаров за рубеж вследствие падения их цен и объемов добычи, нарушении глобальных цепочек добавленной стоимости, ухудшении настроений бизнеса.
- Действие внутренних санитарных мер, в первую очередь периода нерабочих дней с конца марта до середины мая текущего года, приведшее к масштабному сокращению потребительского и инвестиционного спроса.

Основной удар пандемии пришелся на II квартал, по итогам которого выпуск упал на 8% г/г. По нашим оценкам, отрицательные эффекты в большей степени выразились в циклическом спаде, хотя темпы роста потенциального ВВП также снизились (по расчетам ЕАБР, на 0,4–0,8 п. п. к докризисным значениям — до 0,7–1% г/г) (врезка 1). Смягчению негативного экономического и социального воздействия обострившейся эпидемиологической обстановки способствовали государственные меры фискальной, монетарной и макропруденциальной поддержки.

**Рисунок 11.
Экономическая
активность**


Источник: Росстат, расчеты авторов, ЕЭК

Влияние пандемии COVID-19 на потенциальный и циклический экономический рост России

Негативные последствия пандемии COVID-19 могут оказать существенное воздействие на динамику ненаблюдаемых макроэкономических переменных, таких как потенциальный ВВП и разрыв выпуска. От верной идентификации состояния бизнес-цикла, характера монетарной и фискальной политики, движущих факторов экономических процессов в значительной степени зависит эффективность проведения денежно-кредитной и налогово-бюджетной политики.

В ЕАБР основным инструментом для анализа и прогнозирования макроэкономической ситуации в регионе операций Банка является ИСМ5. В ее основе лежат полуструктурные модели с денежно-кредитными и налогово-бюджетными секторами, позволяющие оценивать ненаблюдаемые переменные.

Для верификации результатов ИСМ в Банке разработаны макроэкономические полуструктурные модели (МПМ)6 для каждой страны региона операций ЕАБР, ключевое отличие которых от ИСМ — способ определения равновесной процентной ставки: ее уровень (вместо непокрытого паритета процентных ставок в ИСМ) увязывается с приростом потенциального ВВП, скорректированного на изменение равновесного реального эффективного курса. Это позволяет напрямую учесть влияние доходности производства на равновесную ставку, воздействие на ее динамику процесса экономической конвергенции и прибыльности инвестиций в иностранной валюте.

Согласно полученным результатам, пандемия COVID-19 привела к беспрецедентному циклическому спаду российской экономики: отрицательный разрыв выпуска, показывающий отклонение фактического реального ВВП от равновесного (потенциального) уровня, во II квартале 2020 г. составил около 10–11%, что является минимальным значением за последние 15 лет. Ключевыми объясняющими факторами такой динамики показателя выступили сокращение внешнего спроса и действие внутренних ограничительных мер, направленных на сдерживание распространения коронавируса. Влияние последних на представленных декомпозициях (рисунок В.1) отражено во вкладе других факторов (шок спроса). Существенное влияние на состояние экономического цикла оказало падение цен на нефть, а также уменьшение добычи энергетического сырья в рамках соглашения ОПЕК+ (вклад последнего фактора, как и санитарных мер, выражается в шоке спроса). Ограничению масштаба спада деловой активности способствовало смягчение монетарных условий и налогово-бюджетной политики.

Темп прироста потенциального выпуска снизился на 0,4–0,8 п.п. — до 0,7–1% г/г, что может быть связано с закрытием части предприятий и организаций, спадом инвестиционной активности и повышением неопределенности, а также влиянием договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи нефти. Следует отметить, что воздействие пандемии COVID-19 на потенциальный экономический рост России может оказаться гораздо более существенным по сравнению с полученными результатами и во многом будет определяться дальнейшим развитием эпидемиологической ситуации.

В отраслевом разрезе наибольшие потери в первой половине 2020 г. понесли сектора сферы услуг, ориентированные на потребительский спрос. Оборот розничной торговли сократился на 6,4% г/г, объем платных услуг населению — на 19,9% г/г. На динамику потребительского спроса негативно повлияли меры социальной изоляции и приостановка работы отдельных организаций, ориентированных на предоставление услуг населению. Дополнительными факторами стали

вызванные пандемией COVID-19 изменения на рынке труда, связанные с ростом безработицы и уменьшением доходов домашних хозяйств. Наибольшее падение активности потребителей пришлось на апрель-май, когда действовали жесткие карантинные ограничения. В июне-июле, по мере их смягчения, спрос населения начал восстанавливаться, а индекс PMI⁷ сферы услуг России в июле, впервые с февраля текущего года, превысил отметку 50 пунктов (58,5), сигнализируя о росте деловой активности в секторе. Тем не менее восстановление, особенно в секторах платных услуг (минус 25,5% г/г в июле после минус 31,4 и минус 38,9% г/г в июне и мае соответственно), происходит медленно и в условиях существенного падения доходов и повышения безработицы может занять длительное время.

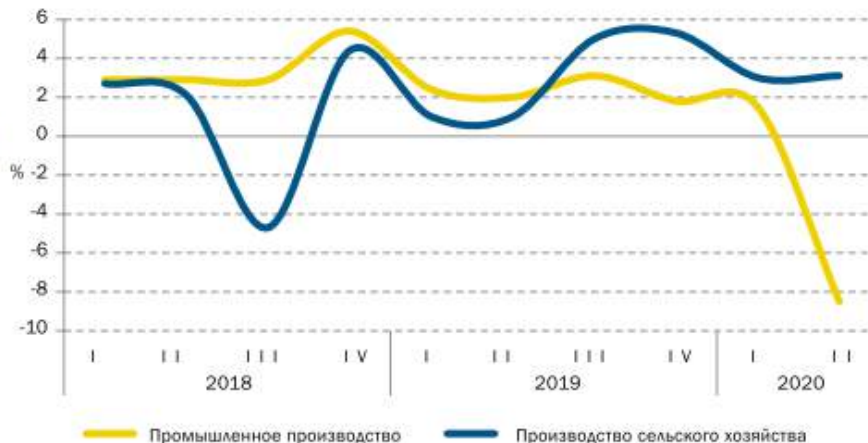
Рисунок 12.
Индикаторы
внутреннего спроса
(темп прироста, период к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

Производственная активность в январе — июне текущего года существенно снизилась вследствие действия карантинных ограничений и слабости внутреннего и внешнего спроса. Объем выпуска промышленности сократился на 3,5% г/г по итогам первого полугодия. При этом во II квартале 2020 г. падение достигло 8,5% г/г после роста на 1,5% г/г в январе — марте.

Рисунок 13.
Производственная
активность
(темп прироста, период к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

Выводы по Анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране:

Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

1.1.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Социально-экономическое положение в Московской области за январь-декабрь 2020 года⁴.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	x
январь-декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	16146676,3	119,93
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,43
обрабатывающие производства	3012336,9	108,73
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,93
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,53
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	311,7	101,0
молоко, тыс. тонн	702,0	103,4
яйца, миллионов штук	137,7	104,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги:		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,1	x
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,7	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	x
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	x
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,181
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек	134391	96,81

⁴ Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1>

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года

² Оперативные данные

³ Темп роста в фактических ценах

¹ К предыдущему месяцу

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров ²	8140,9	91,7
Пассажиरोоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2020 года, миллионов пассажиро-километров	530,8	81,4
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	104,2	x
за январь-декабрь 2020 года	5348,6	73,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	675439,6	125,43
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тысяч рублей	73194,0	в 5,9 п.1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		
за январь-декабрь 2020 года	2629340,2	98,23
за декабрь 2020 года	280284,2	117,51,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-декабрь 2020 года	7405573,6	101,93
за декабрь 2020 года	831000,1	109,31,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года ³		
миллионов рублей	272247,4	124,01,2
уровень запасов, дней торговли	47	102,21
Оборот общественного питания, миллионов рублей ³	100207,4	75,52
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ³		
за январь-декабрь 2020 года	474059,4	84,82
за декабрь 2020 года	48386,9	107,91,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8720,04	101,25
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9
учреждения культуры клубного типа, мест	595	-
стадионы, мест	2509	80,7
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)		
площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	в 2,5 п.
количество, единиц	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом		
площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9

² Оперативные данные

³ В сопоставимых ценах

¹ К предыдущему месяцу

² В сопоставимых ценах

³ Оперативные данные

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

⁵ Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

количество, единиц	1	25,0
спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.
санатории, коек	48	-
медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4
дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0
общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7
профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-
музыкальные школы, мест	1450	198,6
культовые сооружения, единиц	3	-

На основании информации, приведенной выше, можно сделать вывод, что существенных негативных факторов в регионе расположения, влияющих на рынок Объекта оценки, не выявлено.

1.1.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объект оценки, относится к недвижимому имуществу.

2. По характеру использования (назначению) недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

Источник информации: Статья «Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности». Автор Антон Божко, действующий член РОО <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Рынок жилой недвижимости:

- рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- рынок квартир.
- рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- рынок таунхаусов.
- рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

Рынок комплексов недвижимого имущества:

- рынок складских комплексов:
- рынок офисно-складских комплексов:
- рынок многофункциональных комплексов.
- рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

Рынок отдельно стоящих зданий:

- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
 - рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
 - рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
 - рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
 - рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок отдельно стоящих зданий общественного назначения.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:

- рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений офисного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений торгового назначения:
 - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений свободного назначения:
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.
- рынок помещений производственного назначения
- рынок помещений складского назначения

Рынок машиномест:

- рынок машиномест в крытых паркингах.
- рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.



Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Рынок инженерных сооружений.

По данному признаку объекты оценки относятся к рынку отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.

Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-6

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанции, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных домов



Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (сокращено: ВРИ) земельных участков⁵ земельный участок из состава объекта оценки относится к: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

3. По функциональному назначению недвижимости можно выделить следующие сегменты рынка:

Классификация недвижимости производственного назначения

Таблица 2-7

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В

⁵ Приказ №540 от 01.09.2014г. Министерства экономического развития РФ



Функциональное назначение объекта	Характеристика
	соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

**Источник информации:* «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.».

По данному признаку оцениваемый объект капитального относится к: «Универсальным производственно-складским объектам».

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации:* «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.».):

– Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом;

– Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.



Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к активному рынку недвижимости.

5. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*):

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Объекты оценки, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf*):

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относятся недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Объекты оценки, в зависимости от оборачиваемости, относятся к рынку со средней оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*):

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Объекты оценки, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку доходной недвижимости.

8. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Объекты оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – пгт. Шаховская Московской области.

2.3.2 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за 2 полугодие 2020 года⁶.

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.



Рисунок 2-3. Часть карты Московского региона

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.

⁶ Источник информации: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>



- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 2-8. Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 2-9. Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)

за пределами МБК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Веря	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости⁷.

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

Формула 2-1

Где:

$ВРМ_i^j$ - валовый рентный мультипликатор i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне;

⁷ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=421>



$СП_i^j$ - удельный показатель стоимости предложения по продаже i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне, руб./кв.м.;

$СА_i^j$ - удельный показатель стоимости предложения по аренде i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне, руб./кв.м./год/

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

Таблица 2-10. Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	213	313	372	161	1 059	380	401	391	364	1 536
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	181	308	277	255	1 021	341	359	330	382	1 412
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	167	289	168	302	926	281	365	231	375	1 252
за пределами БМК (А-108)	95	153	85	141	474	140	195	114	153	602
Итого:	656	1 063	902	859	3 480	1 142	1 320	1 066	1 274	4 802

Таблица 2-11. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	76 000	113 200	100 000	36 200	10 300	18 500	13 200	5 500
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	79 700	100 200	84 000	44 500	9 300	15 900	11 900	5 300
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	70 100	119 200	86 600	39 900	9 700	19 100	12 300	5 000
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	74 200	130 900	115 300	43 100	11 400	19 400	13 100	5 100
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	87 100	132 800	108 300	42 800	10 700	22 200	13 800	5 400
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	100 800	150 100	126 000	45 900	12 500	20 900	15 700	5 500
	Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	86 600	133 700	123 900	48 500	13 400	19 300	14 600	5 400
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	98 400	125 700	108 100	40 200	11 600	18 800	13 800	5 200	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	54 900	92 800	69 000	31 900	8 300	14 300	9 800	4 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	46 900	74 100	64 700	27 600	8 400	13 700	8 700	3 800
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	46 200	66 900	55 900	26 800	8 100	10 500	9 500	3 500
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	59 000	77 800	73 900	34 500	8 300	13 100	10 100	3 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	63 900	95 700	83 600	37 200	9 000	15 500	11 900	4 200
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	58 300	92 900	74 900	40 900	9 800	15 500	11 900	4 500
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	53 000	80 100	61 200	36 800	8 400	13 800	9 800	4 300
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	83 800	105 600	96 200	37 100	10 500	15 800	12 900	4 900
от ММК (А-107) до	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	47 300	57 600	52 500	24 500	7 400	9 900	8 100	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	41 600	57 500	50 000	22 300	7 800	12 800	8 600	2 900
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	27 500	53 300	45 500	12 300	6 900	10 500	7 000	2 000
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	38 900	51 000	48 300	14 600	6 000	10 200	9 300	2 100

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
МБК(А-108)	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	42 500	65 000	57 100	18 400	7 900	10 200	8 800	2 400
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	43 200	66 000	56 000	21 600	8 800	12 300	9 300	2 900
	Запад	г.Истра; г.Руза	36 500	71 100	53 400	20 500	8 100	11 200	9 500	3 000
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 100	68 800	60 600	17 400	8 000	11 200	9 400	2 900
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	42 000	54 300	49 300	17 200	5 900	9 000	7 600	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	24 700	44 600	40 400	10 800	5 200	8 700	6 500	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	40 400	54 700	49 000	14 500	6 600	11 200	8 700	2 200
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	31 900	56 400	52 400	12 300	7 900	9 900	8 500	2 200
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веряя	26 600	47 000	36 000	15 800	7 400	9 300	8 200	2 700
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	24 800	35 300	31 500	12 600	6 700	7 900	6 900	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



Таблица 2-12. Значения ВРМ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 100	11 100	7,58
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 300	8 900	6,55
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 500	7 600	5,33
	за пределами МБК (А-108)	31 700	6 600	4,80
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 700	19 300	6,51
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	85 700	14 000	6,12
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	61 300	11 000	5,57
	за пределами МБК (А-108)	48 700	9 300	5,24
ПСН	до ≈10 км от МКАД	106 500	13 600	7,83
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	72 400	10 600	6,83
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 900	8 800	6,01
	за пределами МБК (А-108)	43 100	7 700	5,60
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 600	5 300	8,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 100	8,32
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 000	2 600	7,31
	за пределами МБК (А-108)	13 900	2 200	6,32

Таблица 2-13. Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электротгорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
	Запад	г.Истра; г.Руза
за пределами МБК(А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
Таблица 2-14. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
	Северо-запад	до ≈15 км	40 000	152 900	98 400	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 800	40 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	23 000	88 700	59 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 800	126 400	83 800	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200	17 600	66 000	37 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	18 900	90 900	47 300	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500	6 800	51 900	24 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	13 600	70 000	41 600	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000	4 500	61 800	22 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 100	65 000	27 500	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500	3 100	35 200	12 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	13 800	76 300	38 900	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300	4 000	43 600	14 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	14 800	69 700	42 500	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100	4 300	46 700	18 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 400	76 600	43 200	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000	6 500	56 800	21 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	70 000	36 500	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400	5 200	45 600	20 500
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	13 900	84 100	46 100	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600	3 000	45 100	17 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 200	80 500	42 000	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300	4 800	39 200	17 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	10 000	50 000	24 700	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400	3 000	25 000	10 800
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	13 400	77 700	40 400	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000	1 900	43 400	14 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 400	84 000	31 900	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400	2 300	41 900	12 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 600	45 000	26 600	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000	3 500	25 100	15 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	57 300	24 800	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500	1 900	43 200	12 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ****Таблица 2-15. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 000	79 300	36 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	22 400	92 200	44 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	13 800	83 300	39 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	21 100	83 100	43 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	16 700	80 000	42 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	87 500	45 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 000	94 500	48 500	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 000	84 800	40 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 100	85 600	42 600	-

Диаграмма 1. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 36 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 48 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 600 руб./кв.м.

Таблица 2-16. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 400	71 000	31 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	11 800	60 000	27 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	6 000	63 600	26 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	13 800	73 400	34 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	10 600	69 500	37 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	81 200	40 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	14 200	73 700	36 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 600	66 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград



Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Среднее значение	12 300	69 800	34 100	-

Диаграмма 2. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 26 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 40 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 100 руб./кв.м.

Таблица 2-17. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 800	51 900	24 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 500	61 800	22 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 100	35 200	12 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 000	43 600	14 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 300	46 700	18 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	6 500	56 800	21 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	5 200	45 600	20 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	45 100	17 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 700	48 300	19 000	-

Диаграмма 3. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 23 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 500 руб./кв.м.

Таблица 2-18. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	39 200	17 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	25 000	10 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	43 400	14 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	41 900	12 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	25 100	15 800	г.Можайск; г.Веря
Запад	1 900	43 200	12 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	36 300	13 900	-

Диаграмма 4. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)





Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 17 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 руб./кв.м.

Таблица 2-19. Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	36 200	31 900	24 500	17 200
Северо-восток	44 500	27 600	22 300	-
Восток	39 900	26 800	12 300	10 800
Юго-восток	43 100	34 500	14 600	14 500
Юг	42 800	37 200	18 400	12 300
Юго-запад	45 900	40 900	21 600	15 800
Запад	48 500	36 800	20 500	12 600
Северо-запад	40 200	37 100	17 400	-
Среднее значение по ЭЗ	42 600	34 100	19 000	13 900

Диаграмма 2-1. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)

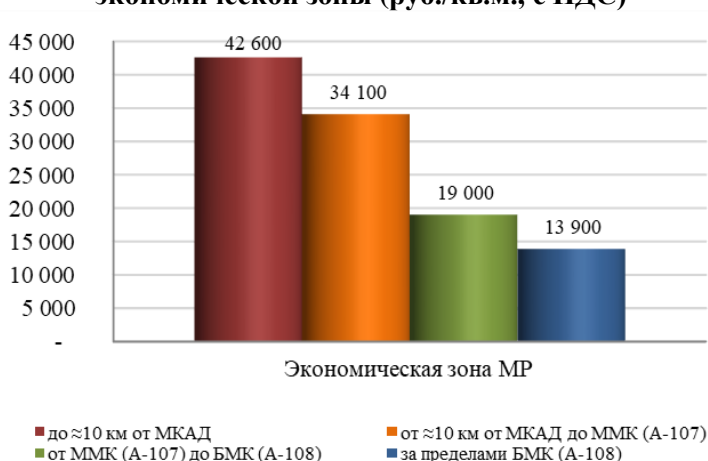


Таблица 2-20. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 600	34 100	19 000	13 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,95%	-44,28%	-26,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,95%	-55,40%	-67,37%

Таблица 2-21. Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

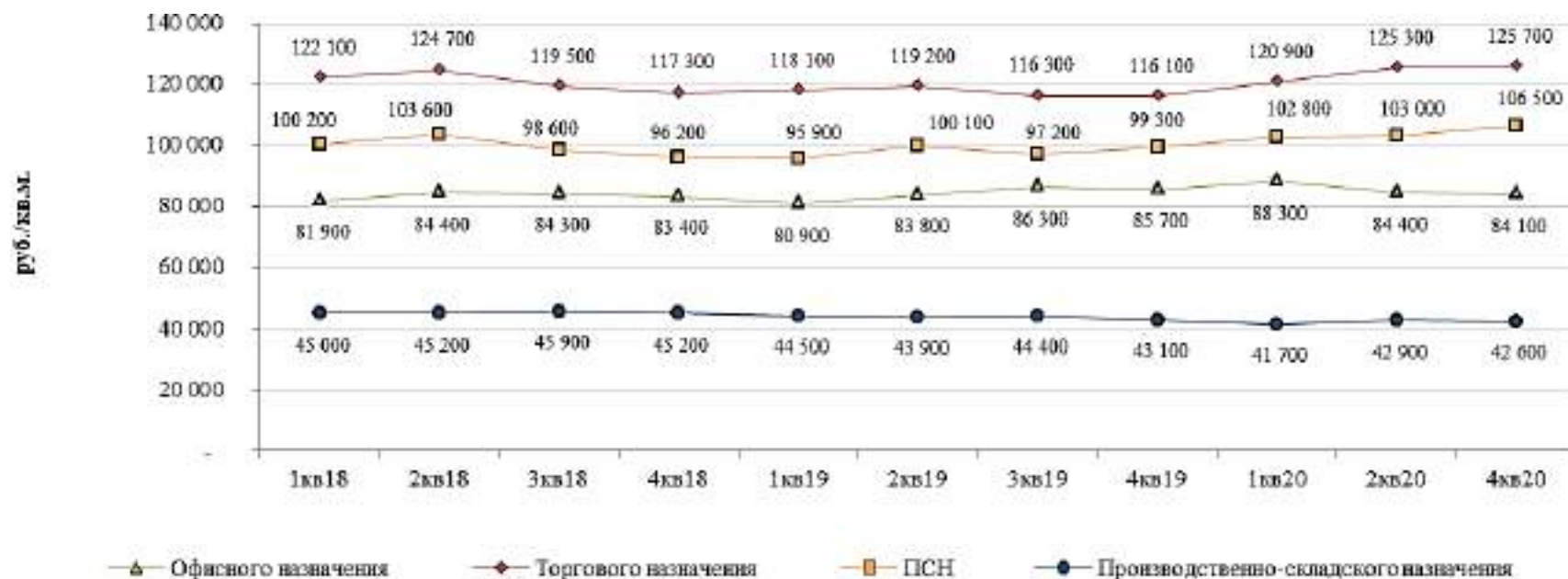
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК(А-107)	от 10 до 31,5км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Продолжение таблицы.

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20
		Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900

Диаграмма 2-2. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

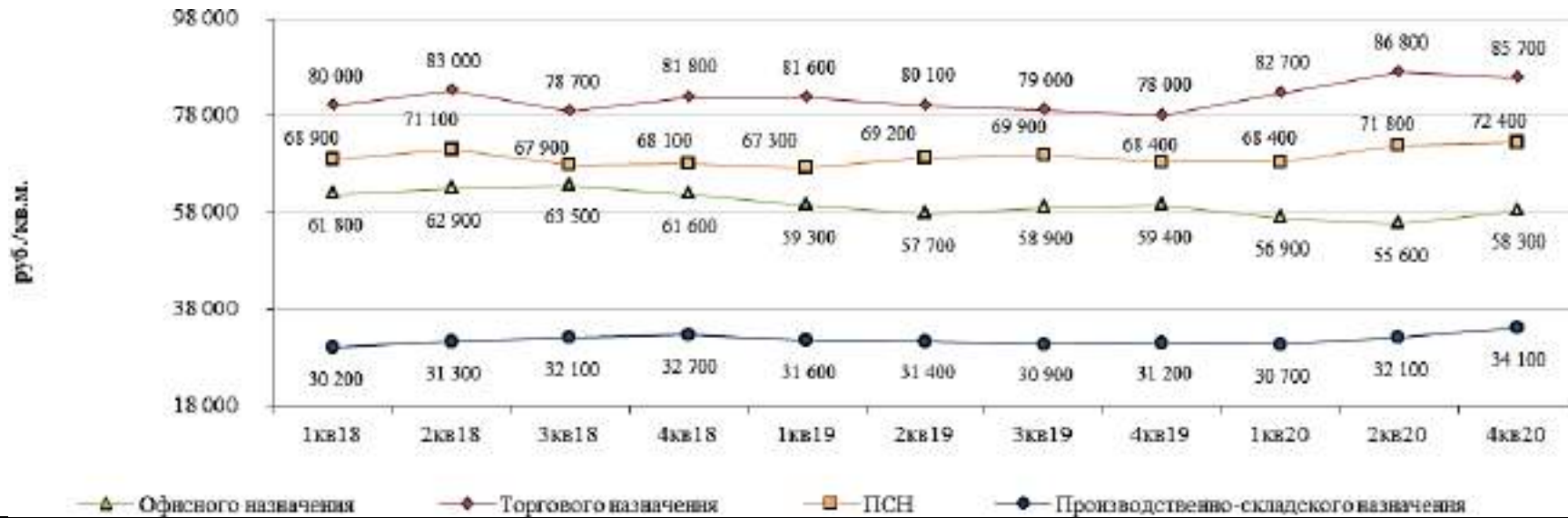


до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва

Диаграмма 2-3. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



Диаграмма 2-4. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКК (А-7))

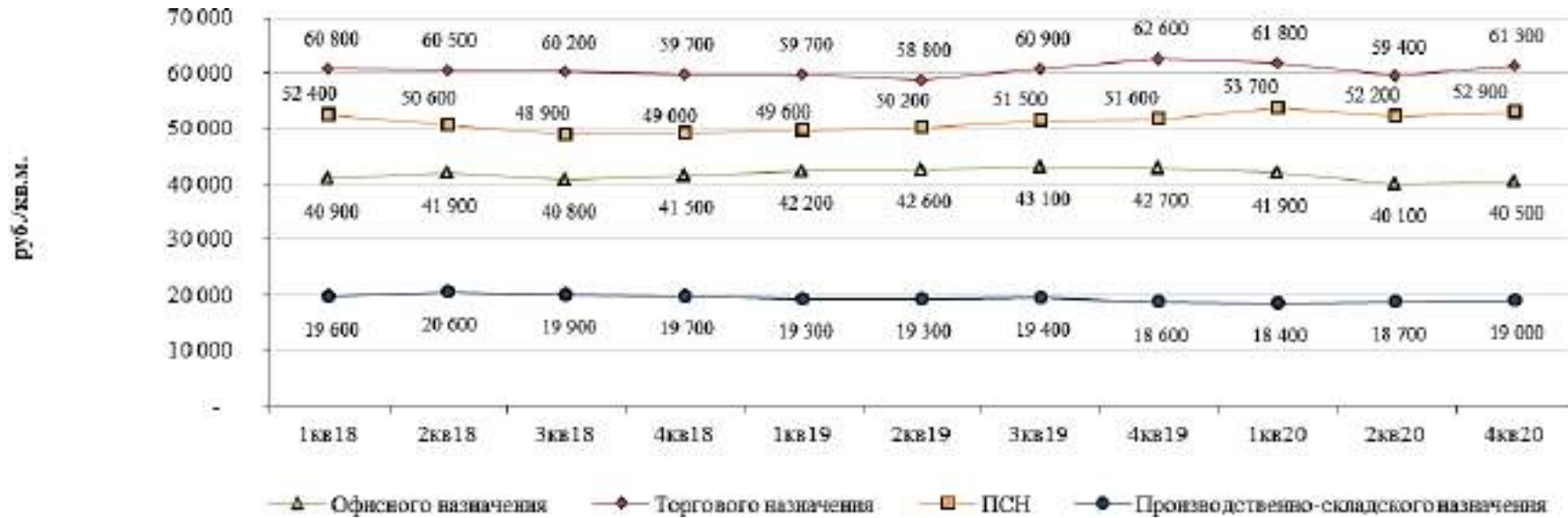


от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречное; д. Агафониха; д. Глазово
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

Диаграмма 2-5. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



Диаграмма 2-6. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	

Диаграмма 2-7. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

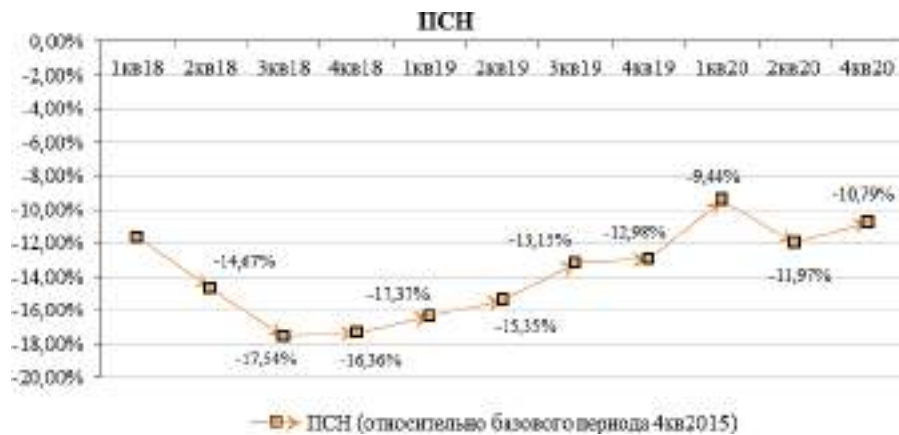


Диаграмма 2-8. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-	-

Диаграмма 2-9. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))

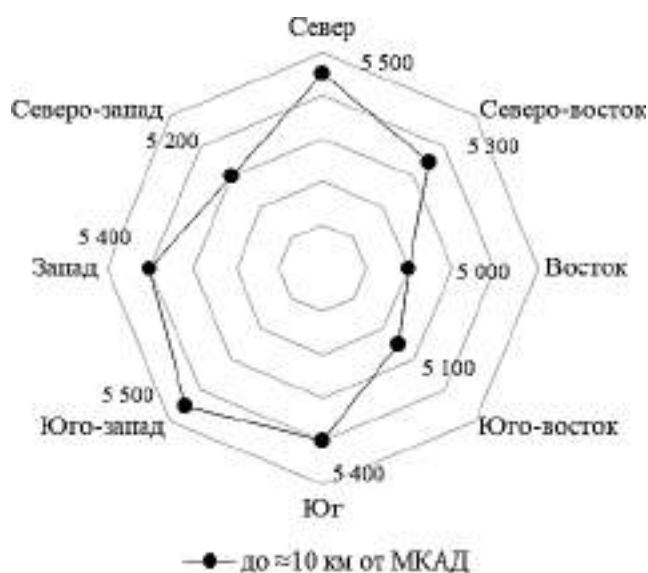


**РЫНОК АРЕНДЫ
СВОДНЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ**
Таблица 2-22. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 800	15 000	10 300	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200	2 400	8 200	5 500
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	15 500	9 300	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900	2 700	8 300	5 300
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 100	9 700	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300	2 200	8 400	5 000
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	17 400	11 400	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100	2 400	8 600	5 100
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	10 700	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800	3 000	8 400	5 400
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	12 500	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 300	23 000	13 400	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600	2 200	7 800	5 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	8 300	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800	1 800	7 200	4 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	15 000	8 400	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700	1 700	6 800	3 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 800	13 200	8 100	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500	1 100	6 000	3 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 000	14 400	8 300	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100	1 500	6 700	3 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 400	9 000	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900	1 900	7 000	4 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	14 800	9 800	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900	1 800	6 700	4 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 400	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800	2 000	6 600	4 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 000	14 400	7 400	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100	1 200	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	14 400	7 800	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600	1 200	5 200	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 100	12 000	6 900	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000	700	5 100	2 000
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	12 000	6 000	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300	900	5 000	2 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	13 300	7 900	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800	900	5 500	2 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	14 100	8 800	3 600	30 000	12 300	3 800	18 000	9 300	1 100	4 900	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 500	14 400	8 100	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500	600	5 900	3 000
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 400	11 000	5 900	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600	800	4 500	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	9 600	5 200	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500	700	3 500	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 000	12 000	6 600	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700	700	5 800	2 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	12 000	7 900	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500	400	5 100	2 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	4 000	12 000	7 400	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200	1 200	4 300	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	2 400	11 300	6 700	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900	1 000	5 200	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Таблица 2-23. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	8 200	5 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 700	8 300	5 300	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	2 200	8 400	5 000	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 400	8 600	5 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	3 000	8 400	5 400	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	9 000	5 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 200	7 800	5 400	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	2 400	8 400	5 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 500	8 400	5 300	-

Диаграмма 2-10. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)


Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 5 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном и юго-западном направлении 5 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 300 руб./кв.м./год

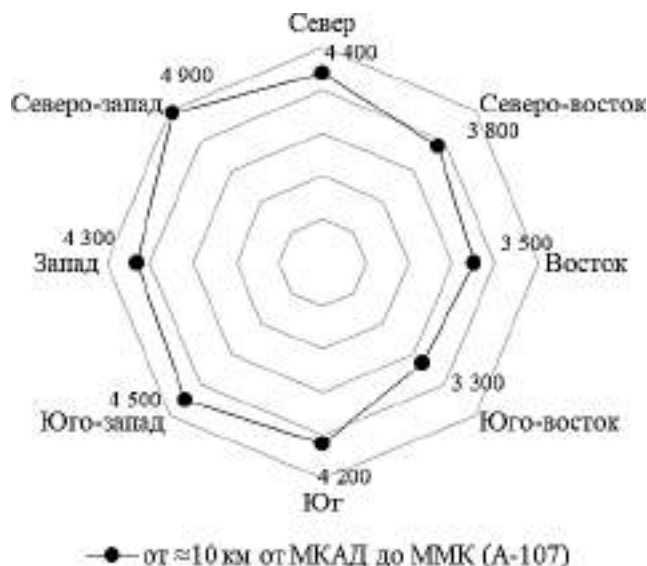
Таблица 2-24. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 800	7 200	4 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	1 700	6 800	3 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	1 100	6 000	3 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	1 500	6 700	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 900	7 000	4 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 700	4 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно



Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Запад	2 000	6 600	4 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 000	8 900	4 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	7 000	4 100	-

Диаграмма 2-11. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 300 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 4 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 100 руб./кв.м./год.

Таблица 2-25. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 400	2 800	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	5 200	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	700	5 100	2 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	900	5 000	2 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	900	5 500	2 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 100	4 900	2 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	600	5 900	3 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	5 400	2 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	900	5 300	2 600	-

Диаграмма 2-12. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 3 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв.м./год.

Таблица 2-26. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	800	4 500	2 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	700	3 500	1 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	700	5 800	2 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	400	5 100	2 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	4 300	2 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 000	5 200	2 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	800	4 700	2 200	-

Диаграмма 2-13. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 2 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 200 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад

Таблица 2-27. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 500	4 400	2 800	2 300
Северо-восток	5 300	3 800	2 900	-
Восток	5 000	3 500	2 000	1 400
Юго-восток	5 100	3 300	2 100	2 200
Юг	5 400	4 200	2 400	2 200
Юго-запад	5 500	4 500	2 900	2 700
Запад	5 400	4 300	3 000	2 100
Северо-запад	5 200	4 900	2 900	-
Среднее значение по ЭЗ	5 300	4 100	2 600	2 200

Диаграмма 2-14. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

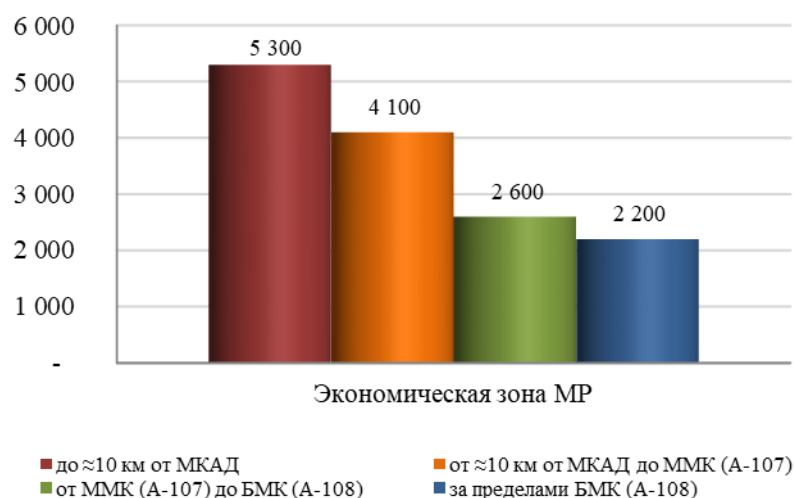


Таблица 2-28. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 300	4 100	2 600	2 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,64%	-36,59%	-15,38%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,64%	-50,94%	-58,49%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **58,49%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ
Таблица 2-29. Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

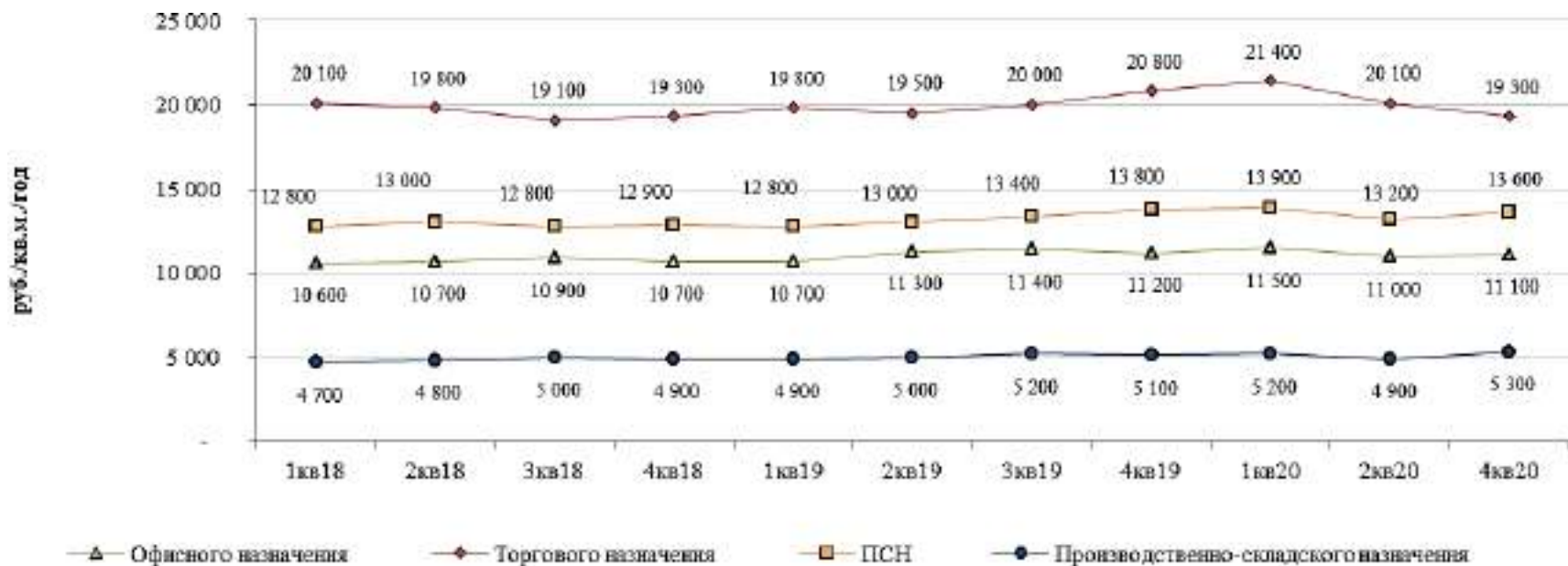
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

Продолжение таблицы

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300
от ≈10 км от МКАД до	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20
ММК(А-107)		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200

Диаграмма 2-15. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



до ≈10 км от МКАД

Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва

Диаграмма 2-16. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

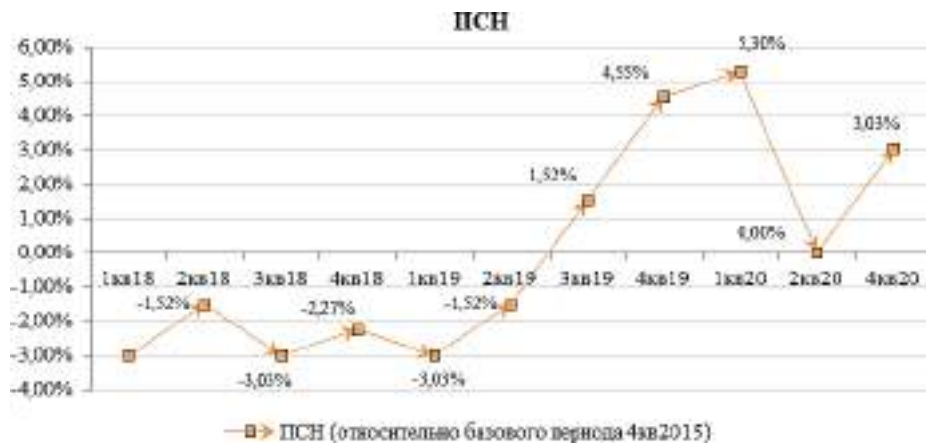
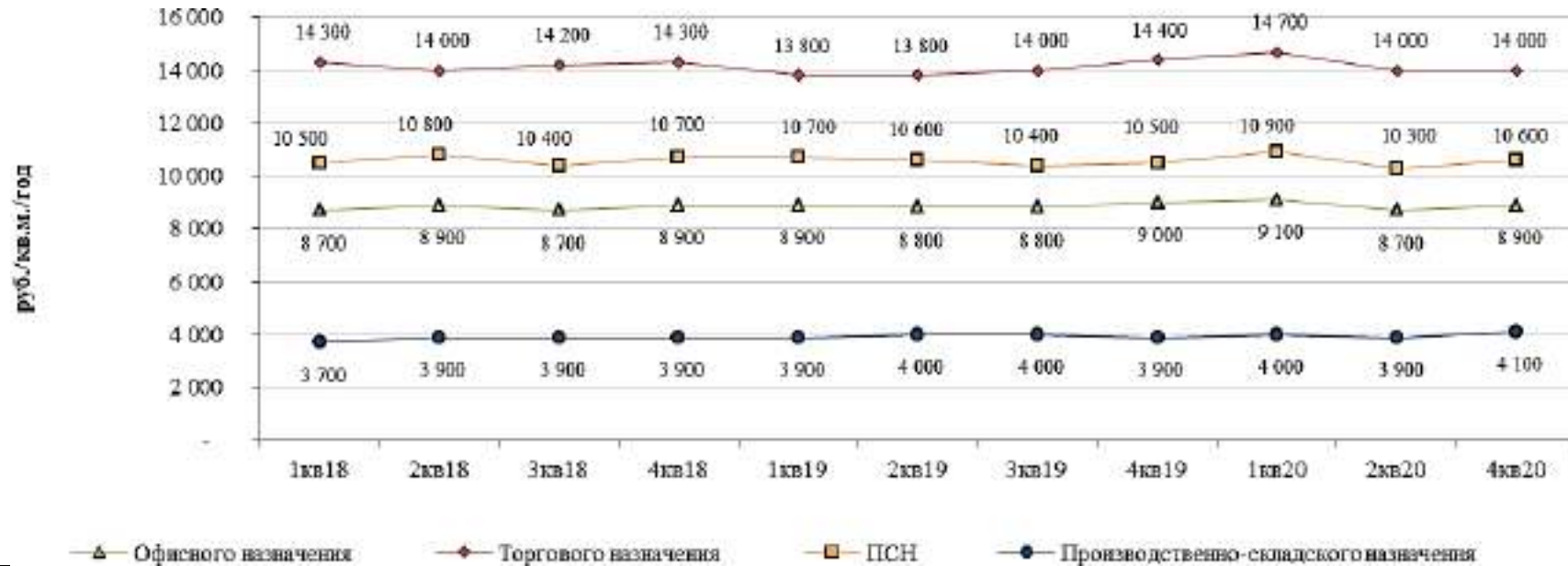


Диаграмма 2-17. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

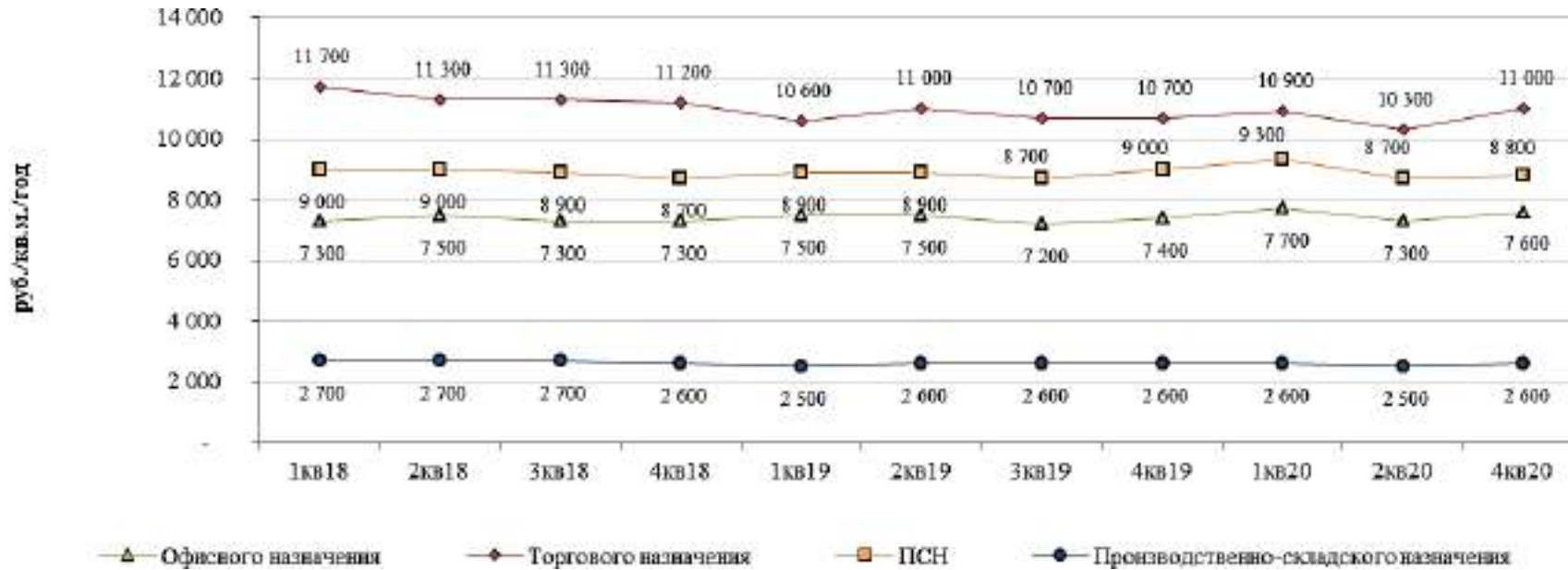


		—△— Офисного назначения	—◆— Торгового назначения	—■— ПСН	—●— Производственно-складского назначения
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север		от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречское; д. Агафониха; д. Глазово	
	Северо-восток		от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	
	Восток		от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	
	Юго-восток		от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	
	Юг		от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	
	Юго-запад		от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	
	Запад		от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	
	Северо-запад		от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	

Диаграмма 2-18. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107))



Диаграмма 2-19. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	

Диаграмма 2-20. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

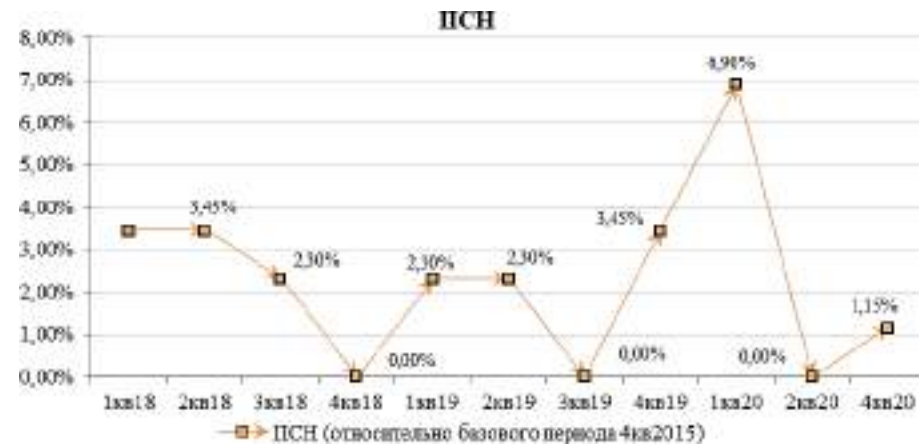
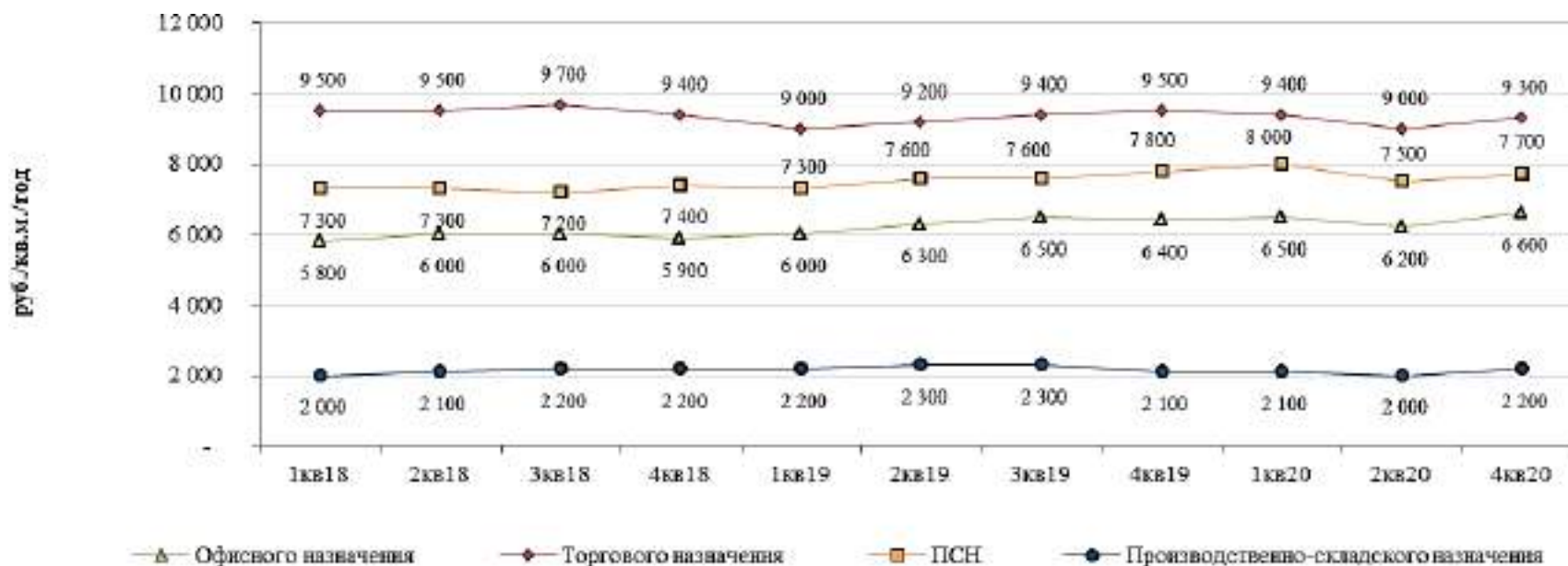


Диаграмма 2-21. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-	-

Диаграмма 2-22. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР
Таблица 2-30. Определение ВРМ

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торговогоназначения	до ≈10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	123 700	21 100	5,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до ≈10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 300	7,80	104 300	13 900	7,50
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 800	2 000	6,40

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,73	31 000	5 700	5,44
Торговогоназначения	до ≈10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МБК (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,72
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ

Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500,00	19 100,00	6,26
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового	до ≈10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67

назначения	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			4кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

Сайты сети Интернет:

<https://www.avito.ru/>
<http://www.cian.ru/>
<https://maps.yandex.ru>

**Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Московской области:**

Рынок производственно-складской недвижимости Московской области развит хорошо, является активным. На дату оценки в средствах массовой информации имеется достаточное количество публичных ofert о продаже, аренде объектов коммерческой недвижимости. Структура рынка производственно-складской недвижимости не однородна.

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 17 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 руб./кв.м.

Среднее значение стоимости производственно-складской недвижимости по направлению от МКАД: «Запад» составляет 12 600 руб./кв.м. с НДС.

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 2 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по направлению от МКАД: «Запад» составляет 2 100 руб./кв.м./год с НДС.

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

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования. Для оцениваемых объектов будут подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды недвижимости производственно-складского назначения Московской области, а также рынок продаж земельных участков промназначения. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

Закрытые базы данных по продаже недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Рынок производственно-складской недвижимости а также земельных участков под промпроизводство Московской области является активным и хорошо развитым, данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно.

В ходе анализа рынка оценщиком выявлено достаточное количество предложений к продаже земельных участков, производственно-складских зданий и помещений, сопоставимых с объектом оценки (часть из состава объекта оценки).

За счет расширения территории исследования, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта были подобраны объекты-аналоги – земельные участки под индустриальную застройку:

Таблица 2-31. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения объекта оценки на дату оценки

<i>№ п/п</i>	<i>Источник</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Назначение земельного участка</i>	<i>Общая площадь, кв.м.</i>	<i>Цена предложения, руб.</i>	<i>Цена предложения за 1 кв.м., руб.</i>
1	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-klin-2617411737	Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин	Промназначение	6300	10 000 000	1 587
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/242615523/	Московская область, Волоколамский	Промназначение	5200	3 500 000	673



№ п/п	Источник	Местоположение	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
		городской округ, с. Теряево				
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/251945509/	Московская область, Можайский городской округ, Отяково деревня	Промназначение	10000	7 000 000	700
4	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/194241335/	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня	Промназначение	8200	8 199 999	1 000
5	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-2697956184	Московская область, Солнечногорск, Советская площадь, Солнечногорск	Промназначение	7500	5 250 000	700
6	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-glebovskiy-3289554820	Московская область, городской округ Истра, деревня Корсаково, Глебовский	Промназначение	8600	3 800 000	442
7	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-1750211084	Московская область, городской округ Истра, деревня Корсаково, Глебовский	Промназначение	8000	2 500 000	313
8	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-uvarovka-3315601871	Московская область, Можайский городской округ, деревня Бурмакино, деревня Большие Решники	Промназначение	5400	2 499 000	463
9	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-mozhaysk-193999721	Московская область, Можайский городской округ, деревня Отяково	Промназначение	10000	5 000 000	500
10	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/237329593/	Московская область, Рузский городской округ, Головинка деревня	Промназначение	6100	7 000 000	1 148
11	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232654252/	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	Промназначение	8250	10 300 000	1 248
12	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-klin-2996085360	Московская область, Клин, Речная улица, Клин	Промназначение	7600	4 000 000	526



№ п/п	Источник	Местоположение	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
13	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-klub-2996085321	Московская область, Клин, Речная улица, Клин	Промназначение	6600	4 000 000	606
14	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-voelokolamsk-2420427228	Московская область, Волоколамский городской округ, сельское поселение Спасское, Волоколамск	Промназначение	5000	3 690 000	738
15	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-lotoshino-3078262397	Московская область, рабочий посёлок Лотошино, Лотошино	Промназначение	10000	10 000 000	1 000
16	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-klub-3233382936	Московская область, городской округ Клин, М-10 Россия, 88-й километр, Клин	Промназначение	6300	11 000 000	1 746
17	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3391400613	Московская область, Солнечногорск, улица Маяковского, Солнечногорск	Промназначение	6300	12 500 000	1 984
18	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-istra-260736974	Московская область, городской округ Истра, Истра	Промназначение	8000	17 000 000	2 125
19	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3153091061	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Лыткино, Поварово	Промназначение	5800	25 000 000	4 310
20	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/194241669/	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня	Промназначение	6100	8 499 999	1 393
21	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/252991516/	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Юшково деревня	Промназначение	5182	9 327 600	1 800
22	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/249242843/	Московская область, Солнечногорск городской округ, Ермолино деревня	Промназначение	5000	9 000 000	1 800
23	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/252954567/	Московская область, Наро-Фоминский	Промназначение	9162	18 140 760	1 980



№ п/п	Источник	Местоположение	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
		городской округ, Свитино деревня				
24	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/30868494/	Московская область, Солнечногорск городской округ, Марьино деревня	Промназначение	6000	16 500 000	2 750
25	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/221958980/	Московская область, Солнечногорск городской округ, Миронцево деревня	Промназначение	10000	7 600 000	760
26	https://klin.cian.ru/sale/commercial/241720615/	Московская область, Клин городской округ, Кирпичного завода поселок	Промназначение	7100	12 000 000	1 690
27	https://klin.cian.ru/sale/commercial/225223595/	Московская область, Клин, Клинская ул.	Промназначение	6100	11 200 000	1 836
28	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/210371017/	Московская область, Рузский городской округ, Дорохово поселок	Промназначение	10000	20 000 000	2 000
34	Минимальное значение			5000	-	313
35	Минимальное значение			10000	-	4 310
36	Среднее значение			7278	-	1 351
37	Медиана					1 198

Из представленной выборки следует, что земельные участки, предназначенные под индустриальную застройку, предлагаются по цене от 313 руб./кв.м. до 4310 руб./кв.м. Стоимость земельных участков зависит от индивидуальных особенностей. Среднее значение: 1351 руб./кв.м., медианное значение: 1 198 руб./кв.м.

Рынок продажи отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения в Московской области является не активным, слабо. В ходе анализа рынка оценщиком выявлено не достаточное количество предложений к продаже и аренде зданий производственно-складского назначения.

Оценщиком проанализированы основные социально-экономические факторы развития Московской области по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта: для этого были проанализированы социально-экономические факторы развития Московской области поскольку в дальнейшем анализировались предложения на продажу производственно-складской недвижимости из этого города, имеющего наиболее развитый рынок коммерческой недвижимости.

На рынке недвижимости Московской области предлагаются к продаже и аренде следующие объекты производственно-складского назначения, сопоставимые с объектом оценки (часть из состава объекта оценки):

Таблица 2-32. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже производственно-складских помещений в районе расположения объекта оценки на дату оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/247514292/	Московская область, Шаховская городской округ, Шаховская рп	производственная база	1840,6	81 000 000	44 007



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/249220968/	Московская область, Шаховская городской округ, Середа село, ул. Льнозаводская, 29	производственная база	1013,6	7 800 000	7 695
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/253203213/	Московская область, Шаховская городской округ, Городково деревня, 88	производственная база	620	13 500 000	21 774
4	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/commercial/207678043/	Московская область, Пушкинский городской округ, Красноармейск, ул. Трудпоселок	производственная база	2328	55 000 000	23 625
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/251374761/	Московская область, Воскресенск городской округ, Сетовка поселок, ул. Полевая, 4	производственная база	1445	13 500 000	9 343
6	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/173177518/	Московская область, Лыткарино, Промзона Тураево территория, 5Б	производственная база	1000	23 000 000	23 000
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/230319928/	Московская область, Щелково городской округ, Ручеек-2 СПК	производственная база	4337,5	65 000 000	14 986
8	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/252623419/	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	производственная база	6857	97 000 000	14 146
9	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/250982103/	Московская область, Видное, к452	производственная база	5751	134 800 000	23 439
10	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/199410470/	Московская область, Солнечногорск, ул. Тельнова, 5	производственная база	4500	150 000 000	33 333
11	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/197617114/	Московская область, Солнечногорск, ул. Тельнова, 5	производственная база	13375,6	160 000 000	11 962
12	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-volokolamsk-3169834669	Московская область, Волоколамск, Ямская улица, 37с1, Волоколамск	производственная база	13744	45 000 000	3 274
13	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnoznamensk-3346277886	Московская область, Краснознаменск, улица Связистов, 3, Краснознаменск, Московская область	производственная база	2363,5	88 900 000	37 614
14	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-volokolamsk-3083686451	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Коняшино, 1, Волоколамск	Складской комплекс	1006,2	5 000 000	4 969
15	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tuchkovo-3366051383	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Колубакино, улица	производственная база	3096,8	17 112 619	5 526



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
		Майора Алексеева, 29, Тучково				
16	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-shahovskaya-193336449	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	производственная база	600	12 200 000	20 333
17	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-ruza-260862398	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Гидроузел, с30, Руза	производственная база	1605	10 500 000	6 542
18	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-shahovskaya-3083509325	Московская область, городской округ Шаховская, деревня Князьи Горы, 15Б, Шаховская	производственная база	1600	11 000 000	6 875
19	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-volokolamsk-3078208888	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Коняшино, 1, Волоколамск	производственная база	2844,1	6 000 000	2 110
20	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-dorohovo-3365463149	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово	производственная база	3641	35 000 000	9 613
21	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-volokolamsk-3068952290	Московская область, Волоколамский городской округ, село Спасс	производственная база	494,2	5 000 000	10 117
22	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-apreleevka-2115027990	Москва, поселение Марушкинское, посёлок совхоза Крёкшино, 163, Апрелька	Складской комплекс	21146,8	250 000 091	11 822
23	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-ruza-3248092471	Московская область, Руза, Красная улица, 27, Руза	Складской комплекс	2718,1	33 500 000	12 325
24	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-lms-260167203	Москва, поселение Роговское, ЛМС, Московская область	Складской комплекс	11000	200 000 000	18 182
25	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-uvarovka-2753538697	Московская область, Можайский городской округ, село Семёновское, Набережная улица, 91, Уваровка	Складское здание	1000	15 000 000	15 000
26	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-naro-fominsk-3349192581	Московская область, Наро-Фоминск, микрорайон Южный, улица Ленина, 30, Наро-Фоминск	Производственное здание	728	11 200 000	15 385
27	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-	Московская область, Одинцовский городской округ,	Производственной складской комплекс	2000	32 000 000	16 000



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
	bolshie vyazemy-3169608665	деревня Захарово, 75, Большие Вяземы				
28	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-kievskiy-3288692255	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Производственное здание	1300	21 000 000	16 154
29	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-naro-fominsk-3015360138	Московская область, Наро-Фоминск, Московская улица, 3, Наро-Фоминск	Производственный комплекс	5638,8	87 122 502	15 451
30	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-shahovskaya-3329585317	Московская область, городской округ Шаховская, деревня Городково, 88, Шаховская	Производственный комплекс	772	13 500 000	17 487
31	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-lms-3391331411	Москва, поселение Вороновское, квартал № 830, 9А/1, ЛМС	Производственное здание	710	12 500 000	17 606
32	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-bolshie-vyazemy-3307820329	Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий посёлок Большие Вязёмы, улица Городок-17, вл23с18, Большие Вяземы	Складское здание	1500	30 000 000	20 000
33	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-lms-3366033365	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Производственное здание	1170	25 000 000	21 368
34	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-vereya-2388751925	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Веря, Калужская улица, 48А, Веря	Производственный комплекс	2446	57 000 000	23 303
35	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-tuchkovo-2244422564	Московская область, Рузский городской округ, рабочий посёлок Тучково, Восточная улица, 25, Тучково	Производственное здание	3003,6	75 000 000	24 970
36	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-lms-2744775340	Москва, поселение Вороновское, деревня Львово, 1, ЛМС	Производственное здание	420	10 500 000	25 000
37	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-naro-fominsk-3305877135	Московская область, Наро-Фоминск, Ноябрьская улица, 17А, Наро-Фоминск	Производственное здание	1000	25 000 000	25 000
38	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-naro-fominsk-1617454598	Московская область, Наро-Фоминск, улица Володарского, 165, Наро-Фоминск	Складской комплекс	14000	350 000 000	25 000



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
39	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naro_fominsk-2113316633	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск	Складской комплекс	13889,5	350 000 000	25 199
40	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uvarovka-2670969406	Московская область, Можайский городской округ, деревня Глазово, 15, Уваровка	Складской комплекс	11000	319 176 000	29 016
41	Минимальное значение					2 110
42	Минимальное значение					44 007
43	Среднее значение					17 424
44	Медиана					16 154

Таким образом, цена предложения объектов производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости, далее по тексту Отчета - ЕОН) в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – **2 110 – 44 007 руб./кв.м.** (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 17 424 руб./кв. м., медианное значение представленного интервала составило 16 154 руб./кв. м.

Таблица 2-33. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде производственно-складских помещений в районе расположения объекта оценки на дату оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
1	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-golitsyno-3393592949	Московская область, Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 160, Голицыно	Складское здание	1828	603 240	330	3 960
2	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoznamensk-3069907953	Московская область, Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 160, Голицыно	Производственный комплекс	1350	607 500	450	5 400
3	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dorohovo-3393885424	Московская область, Рузский городской округ, М-1 Беларусь, 86-й километр, Дорохово	Складской комплекс	2797	1 398 500	500	6 000
4	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novopetrovskoe-2578050958	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское	Складской комплекс	1000	300 000	300	3 600
5	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kokoshkino-2027484194	Москва, поселение Марушкинское, квартал № 63, дв1с2, Кокошкино	Логистический комплекс	49691,2	20 373 392	410	4 920
6	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lms-3209950788	Москва, поселение Вороновское, ЛМС, Московская область	Складской комплекс	2583	430 500	167	2 000
7	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kalininets-2963909887	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, рабочий посёлок Калининец, 1, Калининец	Складское здание	2500	1 147 500	459	5 508
8	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3368302664	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Киевское шоссе, 44-й километр, Апрелевка	Складское здание	2266	985 700	435	5 220
9	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3368302803	Московская область, Наро-Фоминский городской округ,	Складской комплекс	6189	2 651 000	428	5 140

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
		Киевское шоссе, 44-й километр, Апрелевка					
10	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3011533742	Москва, поселение Марушкинское, деревня Крёкшино, Тупиковый проезд, вл1, Апрелевка	Складской комплекс	5300	2 830 176	534	6 408
11	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3365320717	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Мартемьяново, Радужная улица, 1, Апрелевка	Складской комплекс	6339	2 503 905	395	4 740
12	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3365321931	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, Апрелевская улица, 65к4, Апрелевка	Складской комплекс	2400	1 080 000	450	5 400
13	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3368307090	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Киевское шоссе, 44-й километр, Апрелевка	Складское здание	1635	654 000	400	4 800
14	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lms-3184064616	Москва, поселение Вороновское, квартал № 144, ЛМС, Московская область	Складское здание	1110	188 700	170	2 040
15	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-golitsyno-3011533947	Московская область, Одинцовский городской округ, Голицыно, Петровское шоссе, 33, Голицыно	Складской комплекс	3456	1 897 344	549	6 588
16	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3365317903	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, 1-я Солнечная улица, 22, Апрелевка	Складской комплекс	2200	957 000	435	5 220
17	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3365320444	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, 1-я Солнечная улица, 26, Апрелевка	Складской комплекс	1600	632 000	395	4 740

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
18	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volokolamsk-3364423416	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Производственный комплекс	1100	300 000	273	3 273
19	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kievskiy-3280740263	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Производственный комплекс	1300	350 000	269	3 231
20	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-shahovskaya-3279906500	Московская область, городской округ Шаховская, рабочий посёлок Шаховская	Производственный комплекс	2200	240 000	109	1 309
21	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-shahovskaya-3279634512	Московская область, Волочановское шоссе, 1, Шаховская, Московская область	производственная база	1800	110 000	61	733
22	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-naro_fominsk-3280484904	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Складское здание	1440	396 000	275	3 300
23	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-naro_fominsk-3274884643	Московская область, Наро-Фоминск, Тургеневский тупик, 3, Наро-Фоминск	производственная база	1000	250 000	250	3 000
24	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-mozhaysk-2893830016	Московская область, Можайский городской округ, деревня Андреевское, Андреевское кладбище, Можайск	Складское здание	1080	324 000	300	3 600
25	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aprelevka-3349359956	Москва, поселение Марушкинское, деревня Крёкшино, Тупиковый проезд, вл1, Апрелевка	Складской комплекс	2640	990 000	375	4 500
26	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoznamensk-3015741559	Московская область, Одинцовский городской округ, территориальное управление Голицыно, Краснознаменск	Производственный комплекс	8000	3 666 667	458	5 500

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
27	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-bolshie_vyazemy-3236847073	Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Малые Вязёмы, Северная улица, Большие Вязёмы	Производственный комплекс	12000	5 100 000	425	5 100
28	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-naro_fominsk-2590220892	Московская область, Наро-Фоминск, Московская улица, Наро-Фоминск	Производственный комплекс	1800	360 000	200	2 400
29	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kubinka-2671866599	Московская область, Одинцовский городской округ, Кубинка, городок Кубинка-8, Кубинка	Производственный комплекс	2015	797 940	396	4 752
30	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-152802828	деревня Кузнецово, Москва	Производственный комплекс	2000	240 000	120	1 440
31	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dorohovo-3342575563	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Складской комплекс	1750	510 417	292	3 500
32	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-bolshie_vyazemy-2818351720	Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Шараповка, Большие Вязёмы	Складское здание	1500	301 500	201	2 412
33	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-bolshie_vyazemy-3255441728	Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Шараповка, 14, Большие Вязёмы	Производственный комплекс	2500	500 000	200	2 400
34	Минимальное значение			1000	-	61	733
35	Минимальное значение			49691,2	-	549	6 588
36	Среднее значение			4193	-	334	4 004
37	Медиана					375	4 500



Таким образом, арендная ставка (предложение к аренде) объектов производственно-складского назначения в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – 61 – 549 руб./кв.м./мес. Среднее значение представленного интервала составило 334 руб./кв. м./мес., медианное значение: 375 руб./кв.м./мес. (до внесения корректировок).

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде объектов недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объектов оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

2.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Сегмент рынка земельных участков

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки, на праве собственности.

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.



Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права для земельных участков

Таблица 2-34

Наименование показателя	Среднее значение интервала	Расширенный интервал	
		Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректировок на уторговывание, усредненные по городам России (коллективное мнение сотрудников банков)

Таблица 2-35

Класс объектов	Среднее	Активный рынок	
		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	9,0%	17,8%

Условия финансирования

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные ты.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Типичный срок экспозиции определен на основании: Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра



методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Типичные сроки экспозиции

Таблица 2-36

Т недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Зависимость стоимости ЗУ от расстояния от МКАД и КАД (по Московской области и Санкт-Петербурга)

Таблица 2-37

Зависимость стоимости ЗУ от расстояния от МКАД и КАД (по Московской области и Санкт-Петербурга)			
удельная цена			
Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
	$y=2,994x-0,533$	$y=2,912x-0,517$	$y=2,978x-0,550$

где y – удельный показатель,

x – расстояние до МКАД, км.

Площадь земельного участка (фактор масштаба).

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс.руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л.



А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 2,564x^{-0,134}$$

где у – удельный показатель,

х – площадь, кв. м.

Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большой привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

Таблица 2-38. Влияние характеристики формы и рельефа участка на стоимость земельного участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и / или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	-	-	1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка минимально достаточна для строительства тичных для этой территориальной зоны зданий; 2. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,79	0,86	0,82

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1543-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Экономические характеристики:

Категория земельного участка.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.



Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 2-39. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Категории объекта-аналога	Категории объекта оценки			
	Прочие категории	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, специального назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
Земли промышленности, специального назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.

Вид разрешенного использования (ВРИ)

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

ВРИ 1 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

ВРИ 2 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

ВРИ 3 - Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

ВРИ 4 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

ВРИ – 5 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

ВРИ 6 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

ВРИ 7 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

ВРИ 8 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

ВРИ 9 - Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

ВРИ 10 - Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

ВРИ 11 - Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

ВРИ 12 - Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

ВРИ 13 - Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов,



кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

ВРИ 14 - Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

ВРИ 15 - Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

ВРИ 16 - Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

ВРИ 17 - Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице ниже представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Таблица 2-40. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке

Категории объекта-аналога	Категории объекта оценки			
	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.

Элемент сравнения – инженерно-геологические условия.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Анализ анкет, предоставленных экспертами, показал, что отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) неоднозначный показатель, т.е. разброс между ответами экспертов достаточно велик.

Это объясняется тем, что каждый участок имеет конкретные особенности рельефа, площадь



изъянов относительно общей площади земельных участков, степень заболоченности и т.д.

При выборе расчетного значения корректировки на рельеф рекомендуется пользоваться помимо средних значений, значениями из расширенного интервала, гистограмм, а также данных по городам, выбирая те значения, которые в большей степени соответствуют фактическому состоянию участка.

Таблица 2-41. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: инженерно-геологические условия.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,27	1,24	1,30
<i>Земельные участки под объекты рекреацию</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,23	1,21	1,26
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,27	1,14	1,41
<i>Земельные участки под объекты рекреацию</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,23	1,12	1,35

Элемент сравнения – наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе. Разумеется, не все земельные участки включают в себя различные виды коммуникаций на этапе продажи.

Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно.

С точки зрения оценщика, в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 2-42. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21



Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18

Элемент сравнения - функциональное назначение земельного участка.

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость земельных участков из категории земель населенных пунктов их функционального назначения (вида разрешенного использования). Источник: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 2-43. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: Функциональное назначение земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<i>Функциональное назначение земельного участка</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,66	0,55	0,76
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,96	0,87	1,06
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно - торговую застройку	0,67	0,56	0,77

Сегмент рынка объектов недвижимого имущества индустриального назначения:

Индустриальная недвижимость – менее популярный сегмент рынка коммерческой недвижимости, отличающийся не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Следовательно, спрос на данную недвижимость в регионе ограничен.

Основные ценообразующие факторы для объектов индустриальной недвижимости следующие:

- Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
- Размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- Удобство подъезда;
- Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
- Конструктивные особенности объекта.
- Функциональный состав объекта (соотношение холодных и оборудованных производственно-складских объектов, наличие офисной составляющей, наличие специализированных объектов производственно-складской недвижимости - склады- холодильники, морозильные камеры.
- Размер объекта.
- Инженерное оснащение.
- Физическое состояние объекта.
- Инфраструктура объекта: наличие ж/д ветки, наличие грузоподъемных механизмов, эстакад, грузовых лифтов и т. п.
- Расположение относительно красной линии.
- Ограниченность доступа к объекту.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческого назначения:

Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности



обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки под единым объектом, на праве собственности.

Величина корректировки на вид передаваемых прав может быть определена как капитализированная разница потерь, которые несет потенциальный собственник улучшений с земельным участком на праве аренды по сравнению с собственником улучшений с земельным участком на праве собственности. В данном случае корректировка на права рассчитывается как разница м/у капитализированным земельным налогом и капитализированными арендными платежами за земельный участок

Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать не типичными.

Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого та давлением, из рассмотрения исключаются.

Условия рынка.

Скидка на торг

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 2-44 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы интервалов

АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на торг	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	6,8%	15,5%
АКТИВНЫЙ РЫНОК			
Скидка на арендные ставки	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	8,2%	4,6%	11,8%

Таблица 2-45 Корректирующие коэффициенты к ценам продажи производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Наличие железнодорожной ветки			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
Доступ к объекту			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,93
удельная арендная ставка			



Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,94
Наличие ограждения			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
Общая площадь (фактор масштаба)			
удельная цена			
Зависимость удельной цены / арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения усредненные по городам России	$y=1,843x-0,122$	$y=1,696x-0,097$	$y=1,865x-0,134$
Тип Объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,95
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Наличие отопления			
удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,67	0,84
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,65	0,83
Материал стен			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92
Наличие грузоподъемных механизмов			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Наличие холодильных камер			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,29
удельная арендная ставка			



Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же отопляемого складского объекта	1,22	1,14	1,3
Класс качества			
удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,73	0,66	0,81
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,71	0,64	0,78
Физическое состояние объекта			
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	0,91
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,8
Состояние отделки			
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13	1,24
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,18	1,13	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,81	0,75	0,88
Функциональное назначение объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены высококласного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3
Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,3
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31



удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены высококлассного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3
Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,32
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,68	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
Назначение частей производственно-складского комплекса			
удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,3
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

Прочие факторы, влияющие на величину арендной ставки сопоставимых объектов недвижимости

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 2-46. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости производственно-складского назначения

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке			
Универсальные производственно-складские объекты	14,80%	8,70%	20,90%
Величина операционных расходов в % от потенциального валового дохода			
Универсальные производственно-складские объекты	17,50%	11,40%	23,50%
Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет (коллективное мнение сотрудников банков), %			
Универсальные производственно-складские объекты	13,70%	10,40%	16,90%



2.3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок универсальных производственно-складских объектов, расположенных в Московской области.

Оцениваемая производственно-складская недвижимость, в зависимости от экономической деятельности, относится к не активному рынку недвижимости.

Рынок производственно-складской недвижимости Московской области развит хорошо. Предложения о продаже объектов доступны в открытых источниках информации, количество предложений достаточно. Цены носят неравномерный характер.

На дату оценки рынок предложений к продаже и к аренде производственно-складской недвижимости в Московской области развит хорошо. Предложения о продаже объектов доступны в открытых источниках информации, количество предложений достаточно. Цены носят неравномерный характер.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют производственно-складские площади в составе не больших промышленных баз, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины), свободные от застройки земельные участки (для организации стоянок автотранспортных средств, складирования различных товаров), минимальную – производственно-складские площади, в неудовлетворительном состоянии, неотапливаемые, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз.

Среди населенных пунктов Московской области наиболее высокие цены на производственно-складскую недвижимость зафиксированы в Западном направлении, в экономической зоне: до ≈ 10 км от МКАД.

Большая часть помещений производственно-складского назначения – крупные промышленные базы, предложения отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения единичны;

Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает вышеупомянутый неравномерный характер.

Рынок продажи земельных участков под промпроизводство в Московской области развит. В свободном доступе имеется достаточное количество предложения на продажу свободных (незастроенных) земельных участков под промпроизводство.

В результате анализа представленных к продаже земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) наиболее вероятно в пределах – 313 до 4 310 /кв. м. Среднее значение представленного интервала 1351 руб./кв. м.

В результате анализа представленных к продаже помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) выявлено, что стоимость предложения к продаже (публичные оферты) находится в диапазоне – 2 110 - 44007 руб./кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 17424 руб./кв. м. В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов, необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, итоговая стоимость объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

В результате анализа представленных к аренде помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) выявлено, что стоимость предложения к продаже наиболее вероятно в пределах 61 - 549 руб./кв.м./мес. Среднее значение представленного интервала составило 334 руб./кв. м./мес. (до внесения корректировок). В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов, необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, арендная ставка объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

Цена предложения и арендная ставка зависят от местоположения, физического состояния зданий, состояния отделки, площади и т.д.

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от



индивидуальных особенностей объекта и может выходить из диапазона стоимостей, определенного в анализе рынка недвижимости.



3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1)

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1)

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.16 ФСО №1)

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-



аналогам.

Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Принцип ожидания - принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектом, с точки зрения товых покупателей и продавцов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

3.2 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим износом, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Применение затратного подхода в существующих рыночных условиях может привести к существенному искажению результатов оценки, на основании чего оценщиком было принято решение отказаться от данного подхода.

Учитывая вышесказанное, затратный подход применяться не будет.



Доходный подход.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Оценщиком проанализирован рынок аренды производственно-складских объектов в районе расположения объекта оценки (за счет расширения территории исследования) и выявлено достаточное количество объектов-аналогов, расположенных вблизи оцениваемого объекта, позволяющих установить арендную ставку объекта оценки.

Величину ставки аренды объекта оценки определенную на основе открытых рыночных данных можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Информация, приведенная в объявлениях о сдаче в аренду производственно-складских объектов г. Нижневартовск удовлетворяет вышеприведенным условиям, тем самым у оценщика существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

Доходный подход применяется, так как оцениваемые ОКС (часть объекта оценки), на дату оценки, соответствуют требованиям, которые предъявляются к объектам способных приносить доход.

Сравнительный подход.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

При оценке недвижимости, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов. При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов с тем, чтобы, либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости г. Нижневартовск, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже объектов коммерческого назначения позволяет Оценщику выполнить адекватные расчеты. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости целесообразно применение сравнительного подхода.

При применении подходов к оценке земельных участков оценщик руководствуется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными



распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность

1. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод остатка основан на выделении избыточного дохода (дохода, приходящегося непосредственно на земельный участок). Применение данного алгоритма расчета для оценки земельных участков в составе единого объекта недвижимости некорректно, т.к. приводит к вырождению затратного подхода (стоимость по затратному подходу всегда будет зависеть от стоимости по доходному подходу). Метод остатка в целях данной оценки не применялся.

Метод распределения не применяется в настоящем отчете, так как при условии наличия информации по ценам предложения на продажу объектов недвижимости (застроенных земельных участков), оценщик, как правило, не имеет достаточной и достоверной информации по зданиям и сооружениям, инженерным коммуникациям (объемно-планировочные характеристики, характеристики конструктивных элементов, техническое состояние конструктивных элементов), что не позволяет обоснованно и доказательно рассчитать корректировки на улучшения земельного участка, так же отсутствует достаточная и достоверная информация о наиболее вероятной доле прав собственности на земельный участок в рыночной стоимости объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки элементы затратного подхода не применялись.

2. В сравнительном подходе существуют следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

– Метод сравнения продаж

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

– Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

– Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения не применяется в настоящей оценке, так как при условии наличия информации по ценам предложения на продажу объектов недвижимости (застроенных земельных участков), оценщик, как правило, не имеет достаточной и достоверной информации по зданиям и сооружениям, инженерным коммуникациям (объемно-планировочные характеристики, характеристики конструктивных элементов, техническое состояние конструктивных элементов), что не позволяет обоснованно и доказательно рассчитать корректировки на улучшения земельного участка, так же отсутствует достаточная и достоверная информация о наиболее вероятной доле права собственности на земельный участок в рыночной стоимости объекта недвижимости.

При оценке земельных участков, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов.



Использование метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельных участков требует наличия достаточного количества недавних продаж участков, аналогичных оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие **выполняется**: в распоряжении оценщика имеется информация о ценах предложения к продаже земельных участков.

3. Методы доходного подхода: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

– Метод остатка

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

– Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

– Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты не может быть применен к определению рыночной стоимости объекта исследования, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы (например, затраты на создание улучшений земельного участка, затраты на разделение участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).

Метод остатка основан на выделении избыточного дохода (дохода, приходящегося непосредственно на земельный участок). Применение данного алгоритма расчета для оценки земельных участков в составе единого объекта недвижимости некорректно, т.к. приводит к вырождению затратного подхода (стоимость по затратному подходу всегда будет зависеть от стоимости по доходному подходу). Метод остатка в целях данной оценки не применялся.

Метод предполагаемого использования не применялся, поскольку применение данного метода сопряжено с возможностью возникновения ошибок при прогнозировании временных рамок и объема необходимых для освоения участка финансовых ресурсов, будущих доходов. В условиях закрытости и нестабильности рынка недвижимости района сложно прогнозировать на перспективу поток доходов от продажи объекта недвижимости и сдачи его в аренду.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, так как есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Таким образом, рыночная стоимость объектов капитального строительства будет рассчитана с применением сравнительного подхода (для всех ОКС и земельного участка) и доходного подхода (для всех ОКС). Рыночная стоимость земельного участка будет рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.



В соответствии с теорией оценки, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

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. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотношения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж (предложений).

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и методе оценки на основе соотношения дохода и цены.

Метод прямого сравнения (метод сравнения продаж) состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирается один или несколько объектов-аналогов, для которых известны цены предложений или итоги коммерческих сделок. Цена объекта-аналога корректируется на различия в главных параметрах с помощью коэффициентов и поправок.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены (метод валового рентного мультипликатора). В качестве единиц сравнения используются следующие единицы сравнения: валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализаций (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод валового рентного мультипликатора обычно применяется при оценке небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.). Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между



продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости.

При анализе рынка продажи земельных участков на текущую дату в районе расположения объекта оценки, оценщиком были выявлены объекты-аналоги, сходные по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Учитывая данные обстоятельства, в рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и подобранных объектов-аналогов;
3. Сравнительный анализ. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.3.3 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки. К каждому объекту-аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права на земельный участок
- местоположение земельного участка
- площадь земельного участка
- категория земельного участка
- класс земельного участка
- наличие коммуникаций на земельном участке

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым земельным участком по ценообразующим факторам.



Отбор объектов-аналогов производится из свободных земельных участков, одного с оцениваемым земельным участком сегменту рынка, расположенные в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от оцениваемого объекта.

Оценщиком не используются самые дешевые и самые дорогие аналоги; аналоги которым, исходя из доступной рыночной информации, нет возможности внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам; аналоги которым требуется наибольшее количество корректировок, либо размер корректировки имеет значительный вес, что увеличивает погрешность расчетов; аналоги по которым отсутствует информация об имущественных правах.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь заключения имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единую таблицу, приведенные ниже. В данных таблице представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость оцениваемого земельного участка.

Таблица 4-1. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов сравнения

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	16.03.2021	17.03.2021	28.03.2021	12.03.2021	10.03.2021
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Местоположение	Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Головинка деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	Московская область, городской округ Клин, М-10 Россия, 88-й километр, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня
Направление	Северо-Запад	Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Запад
Расстояние до МКАД, км.	71	78	51	71	87
Площадь земельного участка, кв.м.	6300	6100	8250	6300	6100
Наличие инженерных систем	Газифицирован	Электрифицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрифицирован
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Наличие улучшений	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения
Цена предложения, руб.	10 000 000,00	7 000 000,00	10 300 000,00	11 000 000,00	8 499 999,00
Цена предложения, руб./кв.м.	1587	1148	1248	1746	1393
Среднее значение, руб.	1425				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.	244				
Коэффициент вариации (v), %	17,14%				
Источник информации	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-klin-2617411737	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/237329593/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232654252/	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-klin-3233382936	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/194241669/

Таблица 4-2. Сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	16.03.2021	17.03.2021	28.03.2021	12.03.2021	10.03.2021
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская,	Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Головинка деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	Московская область, городской округ Клин, М-10 Россия, 88-й километр, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	Волочановское шоссе, д. 7					
Направление	Запад	Северо-Запад	Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Запад
Расстояние до МКАД, км.	136	71	78	51	71	87
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Площадь земельного участка, кв.м.	6 808	6 300	6 100	8 250	6 300	6 100
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Газифицирован	Электрифицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрифицирован
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена, руб.	-	10 000 000	7 000 000	10 300 000	11 000 000	8 499 999
Цена, руб./кв.м.	-	1587	1148	1248	1746	1393
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-2617411737	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/237329593/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232654252/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-3233382936	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/194241669/
Заключение	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>



Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в таблице выше, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
 - сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство или ИЖС;
 - гектар (10 000 кв.м.) – для сельскохозяйственных и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного та функционального использования.

За единицу сравнения выбрана стоимость за 1 квадратный метр земельного участка.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен объектов-аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных систем;



- наличие улучшений.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Сравнительный анализ. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Для приведения объектов-аналогов к объектам оценки оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие ты недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-3 Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права

Цены земельных участков под индустриальную застройку		Объект-аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (не сопоставимы. Требуется внесение корректировки. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка не сопоставимы. Требуется внесение корректировки.

Таблица 4-4 Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый земельный участок	Право собственности	



Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. К условиям финансирования относят вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-5 **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Оцениваемый земельный участок	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи оцениваемого земельного участка типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-6 **Корректировка на условия продажи (предложения)**

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Оцениваемый земельный участок	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки



На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные ты.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-7 Типичные сроки экспозиции

Т недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3

Дата предложения к продаже объектов-аналогов находится за рамками срока экспозиции для оцениваемого земельного участка, необходимо внести корректировку. Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и датой оценки вводилась с применением он-лайн сервиса «Инфляционный калькулятор» (<https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>).

Таблица 4-8 Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый земельный участок	Дата оценки 24.11.2022	
Объект – аналог №1	16.03.2021	1,159
Объект – аналог №2	17.03.2021	1,159
Объект – аналог №3	28.03.2021	1,159
Объект – аналог №4	12.03.2021	1,159
Объект – аналог №5	10.03.2021	1,159

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-9 Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставались без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

Учитывая состояние рынка недвижимости Московской области (активный рынок) к расчету принято среднее значение расширенного интервала корректировки на уторговывание, в размере -13,4% или 0,866 к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-10 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений



Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Оцениваемый земельный участок	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,866
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,866
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,866
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,866
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,866

Класс и категория земельного участка

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, как и у подобранных объектов-аналогов. Класс оцениваемых земельных участков – земли под индустриальную застройку. У объектов-аналогов класс земель аналогичный. По данным элементам сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-11 Корректировка на класс земельного участка

Объект	Категория земель	Класс земельного участка	Корректировка на категорию земель и класс земельного участка
Оцениваемый земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000
Объект – аналог №5	Земли населенных пунктов	Земли под индустриальную застройку	1,000

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Зависимость стоимости ЗУ от расстояния от МКАД и КАД (по Московской области и Санкт-Петербурга)
удельная цена



Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
	$y=2,994x-0,533$	$y=2,912x-0,517$	$y=2,978x-0,550$

Таблица 4-12 Корректировка на местоположение

Объект	Характеристики местоположения	Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	136
Объект – аналог №1	Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин	71
Объект – аналог №2	Московская область, Рузский городской округ, Головинка деревня	78
Объект – аналог №3	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	51
Объект – аналог №4	Московская область, городской округ Клин, М-10 Россия, 88-й километр, Клин	71
Объект – аналог №5	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня	87

Площадь земельного участка. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**, уравнение зависимости стоимости 1 в.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 2.564^{0,134}$$

Формула 4-1

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Таблица 4-13 Корректировка на площадь земельного участка

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	y	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	6 808	0,7858	
Объект – аналог №1	6 300	0,7940	0,990
Объект – аналог №2	6 100	0,7974	0,985
Объект – аналог №3	8 250	0,7658	1,026
Объект – аналог №4	6 300	0,7940	0,990
Объект – аналог №5	6 100	0,7974	0,985

Наличие коммуникаций на земельном участке. По данному элементу сравнения оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги не сопоставимы. Необходимо внесение корректировки.

Анализ влияния наличия коммуникаций на земельном участке выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные



участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-14. Значения корректировок, усредненные по городам России на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Таблица 4-15 Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке

Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Оцениваемый земельный участок	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	
Объект – аналог №1	Газифицирован	1,380
Объект – аналог №2	Электрофицирован	1,380
Объект – аналог №3	Нет коммуникаций	1,520
Объект – аналог №4	Нет коммуникаций	1,520
Объект – аналог №5	Электрофицирован	1,380

Наличие ж/д ветки. Коэффициент корректировки на наличие подведенных к земельному участку коммуникаций определен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-16 Корректировка на наличие ж/д ветки

Объект	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичного участка без ж/д ветки	1,16	1,09	1,2

Дополнительные факторы, влияющие на выбор корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на земельные участки данного та;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки

Таблица 4-17 **Корректировка на наличие ж/д ветки**

Объект	Наличие ж/д ветки	Корректировка на наличие ж/д ветки
Оцениваемый земельный участок	Ж/д ветка отсутствует	
Объект – аналог №1	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №2	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №3	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №4	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №5	Ж/д ветка отсутствует	1,000

Наличие улучшений. Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми земельными участками. Корректирующий коэффициент равен 1,000.

Таблица 4-18 **Корректировка на наличие улучшений**

Объект	Наличие улучшений	Корректировка на наличие улучшений
Оцениваемый земельный участок	Оценивается как незастроенный	
Объект – аналог №1	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №3	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №4	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №5	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 4-2

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.



Таблица 4-19. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Показатель	Оцениваемый ЗУ (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб.	-	10 000 000	7 000 000	10 300 000	11 000 000	8 499 999
Цена, руб./кв.м.	-	1587	1148	1248	1746	1393
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1587	1148	1248	1746	1393
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1587	1148	1248	1746	1393
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1587	1148	1248	1746	1393
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	16.03.2021	17.03.2021	28.03.2021	12.03.2021	10.03.2021
Корректирующий коэффициент	-	1,159	1,159	1,159	1,159	1,159
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1840	1330	1447	2024	1615
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректирующий коэффициент	-	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1593	1152	1253	1752	1399
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1593	1152	1253	1752	1399
Характеристики местоположения	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Московская область, Клин, Староярмская улица, 70, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Головинка деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	Московская область, городской округ Клин, М-10 Россия, 88-й километр, Клин	Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня



Показатель	Оцениваемый ЗУ (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расстояние до МКАД, км.	136	71	78	51	71	87
Корректирующий коэффициент	-	0,909	0,909	0,741	0,909	0,909
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1448	1047	928	1593	1271
Площадь земельного участка, кв.м.	6 808	6 300	6 100	8 250	6 300	6 100
Корректирующий коэффициент		0,990	0,985	1,026	0,990	0,985
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1433	1032	952	1577	1253
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Газифицирован	Электрофицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрофицирован
Корректирующий коэффициент		1,380	1,380	1,520	1,520	1,380
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1979	1424	1448	2397	1729
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1979	1424	1448	2397	1729
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1979	1424	1448	2397	1729



Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-3}$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 4-4}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{cki} - P_{ck})}{P_{ck}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-5}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Таблица 4-20 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Часть объекта оценки – земельный участок					
Объект – аналог №1	1 979	1 795,53	405,73	22,60%	10%
Объект – аналог №2	1 424				-21%
Объект – аналог №3	1 448				-19,35%
Объект – аналог №4	2 397				33,51%
Объект – аналог №5	1 729				-3,68%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.



Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

Формула 4-6

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Таблица 4-21 Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	1 587	1 148	1 248	1 746	1 393
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 979	1 424	1 448	2 397	1 729
Общая чистая коррекция, руб.	-391	-277	-200	-651	-336
в % от цены продажи	-24,7	-24,1	-16,0	-37,3	-24,1
Общая валовая коррекция, руб.	1 204,0	873,2	1 237,1	1 545,1	1 060,3
в % от цены продажи	-24,65	-24,11	-15,99	-37,30	-24,11
Вес объекта-аналога	0,805	0,809	0,873	0,704	0,809
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,201	0,202	0,218	0,176	0,202
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	1 424				
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	6808				
Стоимость оцениваемого земельного участка (округленно), руб.	9 697 000				

Полученные коэффициенты вариации скорректированной выборки считаются удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)⁸.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

⁸ Источник информации: С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.



Заключение о стоимости оцениваемого земельного участка

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке земельного участка применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость Земельного участка, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7, по состоянию на 07 апреля 2021г. составляет:

9 697 000 (Девять миллионов шестьсот девяносто семь тысяч рублей).

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Пункт 22д ФСО-7 в части использования методов оценки носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

От применения методов регрессионного анализа оценщиком решено отказаться, т.к. регрессионный метод моделирования стоимости предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных, которыми оценщик не располагает.

Применение качественных методов оценки не могут считаться достоверными, в виду субъективности и неточности расчетов.

При анализе рынка купли-продажи производственно-складских объектов в районе расположения объекта оценки (за счет расширения территории исследования), выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;



4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.3.3 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже производственных баз (ЕОН) состоящих из различных производственно-складских, административных, бытовых зданий, производственных сооружений, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

При отборе объектов – аналогов, Оценщик предпринял следующие шаги:

Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;

Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода, в соответствии с п. 22 ФСО №1 включало в себя следующие этапы:

а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта- аналога по данному элементу сравнения;

в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения (Источник: Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.

):

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м²);

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.



Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов- аналогов. Информация по объектам аналогам приведена в Таблица 4-22

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Таблица 4-22. Информация по объектам производственно-складского назначения, выбранным в качестве объектов аналогов

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи		Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		25.03.2021	30.03.2021	29.03.2021	06.04.2021	08.04.2021
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Направление от г. Москвы		Запад	Юго-Запад	Юго-Запад	Восток	Северо-Запад
Экономическая зона		за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	С ж/д веткой	Без железнодорожной ветки
Наличие холодильных камер		нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	600,0	1 170,00	1 046,00	2 550,00	3 282,00
	Металлические	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,0	0,00	1 400,00	1 250,00	0,00
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	600,0	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00
	Не отапливаемые, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
	Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,0	0,00	0,00	2 566,40	0,00

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	600,0	1 170,00	2 446,00	1 233,60	3 282,00
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	600,0	1 057,00	2 271,00	3 125,00	2 000,00
	административно-офисные, кв.м.	0,0	45,00	55	425,00	957,00
	бытовые помещения, кв.м.	0,0	68,00	120	250	325
Физическое состояние зданий	хорошее состояние, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00	3 282,00
	удовлетворительное состояние, кв.м.	600,0	1 170,00	2 446,00	3 800,00	0,00
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0	0	0,00	0	0
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.		2 200	5 500	4 400,00	12 000,00	2 400,00
Цена предложения, руб.		12 200 000	25 000 000	57 000 000	70 000 000	69 000 000
Цена предложения (ЕОН -единый объект недвижимости), руб./кв.м.		20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
Среднее значение, руб.		20890				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.		1766				
Коэффициент вариации (v), %		8,45%				
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-shahovskaya-193336449	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-lms-3366033365	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-vereya-2388751925	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/250335079/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/245283802/

Таблица 4-23. Сравнение оцениваемого объекта оценки (ЕОН) с объектами-аналогами

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Передаваемые имущественные права на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	25.03.2021	30.03.2021	29.03.2021	06.04.2021	08.04.2021
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская,	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Веря, Калужская улица, 48А, Веря	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
	Волочановское шоссе, д. 7					
Направление от г. Москвы	Запад	Запад	Юго-Запад	Юго-Запад	Восток	Северо-Запад
Экономическая зона	за пределами МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	С ж/д веткой	Без железнодорожной ветки
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	600	1170	1046	2 550,00	3282
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	0	0	1400	1 250,00	0,00
Металлические	0,00	0	0	0	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00
Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0	0	2566,4	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 269,80	600	1170	2446	1233,6	3282
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 282,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>

Показатель		Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Назначение частей промбазы		-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.		2 060,40	600,00	1 057,00	2 271,00	3 125,00	2 000,00
административно-офисные, кв.м.		78,20	0,00	45,00	55,00	425,00	957,00
бытовые помещения, кв.м.		131,20	0,00	68,00	120,00	250,00	325,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	Объект оценки (ЕОН)	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>



Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Оценщиком не использованы самые дешевые и самые дорогие аналоги; аналоги которым, исходя из доступной рыночной информации, нет возможности внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам; аналоги которым требуется наибольшее количество корректировок, что увеличивает погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 5 объектов-аналогов, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующих значительных корректировок.

Так как для расчета рыночной стоимости объектов оценки будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в таблице выше, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве собственности. Однако, земельные участки у объектов-аналогов оформлены как на праве собственности, так и на праве пользования (аренда). Учитывая вышесказанное, требуется внесение корректировок.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов: июнь-июль 2020г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в различных по статусу населенного пункта регионах, требуется внесение корректировки.

Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – общая площадь, физическое состояние. Требуется внесение корректировок.

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

Сравниваемые объекты различны по сервису и дополнительным элементам, в частности – наличием отопления, оснащенность грузоподъемными механизмами. Требуется внесение корректировок.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении (Источник: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.), Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. отдельно стоящего здания.



От прочих единиц сравнения оценщиком решено отказаться.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.



Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении⁹, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

Передаваемые имущественные права на улучшения. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемых ОКС не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 4-24 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки (ЕОН)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. К условиям финансирования относят вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-25 **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (ЕОН)**

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки (ЕОН)	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

⁹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.



Условия продажи оцениваемых объектов капитального строительства тичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-26 **Корректировка на условия продажи (предложения) (ЕОН)**

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки (ЕОН)	Условия продажи тичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи тичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи тичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи тичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи тичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи тичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные ты.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Тичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 4-27 **Тичные сроки экспозиции (ОКС)**

Т недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Тичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов выходит за рамки тичного срока экспозиции, необходимо внести корректировку. Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и датой оценки вводилась с применением он-лайн сервиса «Инфляционный калькулятор» (<https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>).

Таблица 4-28 **Корректировка на условия продажи (предложения) (ЕОН)**

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки (ЕОН)	Дата оценки 24.11.2022	
Объект – аналог №1	25.03.2021	1,159



Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект – аналог №2	30.03.2021	1,159
Объект – аналог №3	29.03.2021	1,159
Объект – аналог №4	06.04.2021	1,159
Объект – аналог №5	08.04.2021	1,159

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, г. Москва, 2020 год

Таблица 4-29 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максим-маленькие – в июле и декабре.									

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – универсальный производственно-складской объект. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение интервала в размере -12% или 0,88 (1-12%=0,788) к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-30 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ЕОН)**

Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ЕОН)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,8800
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,8800
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,8800
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,8800
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,8800

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.3.2 настоящего Отчета.

Объект оценки (ЕОН) расположен в Западном направлении от Москвы, в экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)». Объекты аналоги №2, №3, №4 и №5, расположены в других направлениях от Москвы и в других экономических зонах, требуется введение корректировки.

Таблица 4-31 **Расчет корректировки на местоположение**

№ п/п	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, руб.	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (ЕОН)	Запад	за пределами МБК (А-108)	12600	
Объект – аналог №1	Запад	за пределами МБК (А-108)	12600	1,000
Объект – аналог №2	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	15800	0,797
Объект – аналог №3	Юго-Запад	за пределами МБК (А-108)	21600	0,583
Объект – аналог №4	Восток	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	12300	1,024
Объект – аналог №5	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	17400	0,724

Таблица 4-32 **Корректировка на местоположение – местоположение в границах города (ЕОН)**

Объект	Характеристики местоположения	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Запад	за пределами МБК (А-108)	
Объект – аналог №1	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Запад	за пределами МБК (А-108)	1,000



Объект	Характеристики местоположения	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Корректировка на местоположение
Объект – аналог №2	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,797
Объект – аналог №3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	Юго-Запад	за пределами МБК (А-108)	0,583
Объект – аналог №4	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Восток	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	1,024
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724

Корректировка на передаваемые имущественные права земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН).

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие ты недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 4-33 Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН)

Цены земельных участков под индустриальную застройку		Объект-аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (не сопоставимы. Требуется внесение корректировки. Передаваемые права объекта-аналога №2 и №3 и оцениваемого земельного участка не сопоставимы. Требуется внесение корректировки.

Таблица 4-34 Корректировка на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН).

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый земельный участок из состава ЕОН	Право собственности	
Объект – аналог №1	Собственность	1,000
Объект – аналог №2	Долгосрочная аренда	1,190
Объект – аналог №3	Собственность	1,000
Объект – аналог №4	Собственность	1,000



Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект – аналог №5	Собственность	1,000

Корректировка на площадь земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН). При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:
 $y = 2,307x - 0,121$

Формула 4-7

где y – удельный показатель,
 x – площадь, кв. м.

Таблица 4-35 Корректировка на площадь земельного участка (земельный участок из состава ЕОН)

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	y	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	6 808	0,7930	
Объект – аналог №1	2 200	0,9091	0,872
Объект – аналог №2	5 500	0,8137	0,975
Объект – аналог №3	4 400	0,8360	0,949
Объект – аналог №4	12 000	0,7404	1,071
Объект – аналог №5	2 400	0,8996	0,881

Корректировка на местоположение земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН). Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Зависимость стоимости ЗУ от расстояния от МКАД и КАД (по Московской области и Санкт-Петербурга)			
удельная цена			
Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
	$y=2,994x-0,533$	$y=2,912x-0,517$	$y=2,978x-0,550$

Таблица 4-36 Корректировка на местоположение



Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок (из состава ЕОН)	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	136	
Объект – аналог №1	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	136	1,000
Объект – аналог №2	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	46	0,645
Объект – аналог №3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	99	0,909
Объект – аналог №4	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	49	0,645
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	64	0,741

Тип объекта. В качестве та объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Анализ влияния та объекта на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-37 Значения корректирующих коэффициентов на т объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,9	0,85	0,95

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой отдельно стоящие здания, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Таблица 4-38 Корректировка на т объекта (ОКС)

Объект	Т объекта	Корректировка на т объекта
Объект оценки (ОКС)	Отдельно стоящее здание	
Объект – аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,000



Объект	Т объекта	Корректировка на т объекта
Объект – аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №4	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №5	Отдельно стоящее здание	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-39 Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,3
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,3

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 4-40 Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)

Объект	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Универсальный производственно-складской объект	
Объект – аналог №1	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №2	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №3	Универсальный производственно-складской объект	1,000



Объект	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект – аналог №4	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №5	Универсальный производственно-складской объект	1,000

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения, производственно-складские помещения, вспомогательные здания.

Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 181

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

Матрица корректирующих коэффициентов на назначение частей производственно-складского комплекса

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,62
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,63	1,00

Таблица 4-41 Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,80	1,00	1,02	600,00	1,00	1,00	1 170,00	0,94	1,02	2 446,00	0,95	1,01	3 800,00	0,93	1,04	3 282,00	0,90	1,11
ПС часть	2 060,40	0,91	0,91	600,00	1,00	1,00	1 057,00	0,90	0,90	2 271,00	0,93	0,93	3 125,00	0,82	0,82	2 000,00	0,61	0,61
АО часть	78,20	0,03	0,05	0,00	0,00	0,00	45,00	0,04	0,05	55,00	0,02	0,03	425,00	0,11	0,15	957,00	0,29	0,39
бытовая часть	131,20	0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	68,00	0,06	0,06	120,00	0,05	0,05	250,00	0,07	0,07	325,00	0,10	0,11
Коэффициент поправки						1,018			0,999			1,005			0,975			0,919

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-42 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		оборудовано железнодорожной веткой	без железнодорожной ветки
Объект оценки	оборудовано железнодорожной веткой	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-43 Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на наличие железнодорожной ветки
Объект оценки (ЕОН)	Ж/дорожная ветка отсутствует	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	С ж/д веткой	0,870
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.



Таблица 4-44 Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 4-45 Корректировка на материал стен

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент
всего	2 269,8	1,000	0,94	600,0	1,000	1,00	1 170,0	1,000	1,00	2 446,0	1,000	0,87	3 800,0	1,000	0,93	3 282,0	1,000	1,00
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	0,728	0,728	600	1,000	1,000	1 170	1,000	1,000	1 046	0,428	0,428	2 550,00	0,671	0,671	3 282,00	1,000	1,000
Металлические	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	0,272	0,212	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	1 400	0,572	0,446	1 250,00	0,329	0,257	0,00	0,000	0,000
Коэффициент поправки						0,940			0,940			1,076			1,014			0,940



Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-46 Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		наземная часть	наземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 4-47 Корректировка на этажное расположение (ОКС)

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки (ОКС)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.



Таблица 4-48 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Отопление есть	Отопление отсутствует
Объект оценки	Отопление есть	1,00	1,33
	Отопление отсутствует	0,75	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-49 Корректировка на наличие отопления

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,80	1,00	1,00	600,00	1,00	1,00	1 170,00	1,00	1,00	2 446,00	1,00	1,00	3 800,00	1,00	1,00	3 282,00	1,00	1,00
Отапливаемые, кв.м.	2 269,80	1,00	1,00	600,00	1,00	1,00	1 170,00	1,00	1,00	2 446,00	1,00	1,00	3 800,00	1,00	1,00	3 282,00	1,00	1,00
Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						1,000			1,000			1,000			1,000			1,000



Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-50 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		не обеспеченно ГМП	обеспеченно ГМП
Объект оценки	не обеспеченно ГМП	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-51 **Корректировка на наличие ГПМ**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Кoeffициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,80	1,00	0,89	600,00	1,00	0,89	1 170,00	1,00	0,89	2 446,00	1,00	0,89	3 800,00	1,00	0,96	3 282,00	1,00	0,89
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 566,40	0,68	0,68	0,00	0,00	0,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 269,80	1,00	0,89	600,00	1,00	0,89	1 170,00	1,00	0,89	2 446,00	1,00	0,89	1 233,60	0,32	0,29	3 282,00	1,00	0,89
Коэффициент поправки						1,000			1,000			1,000			0,923			1,000

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

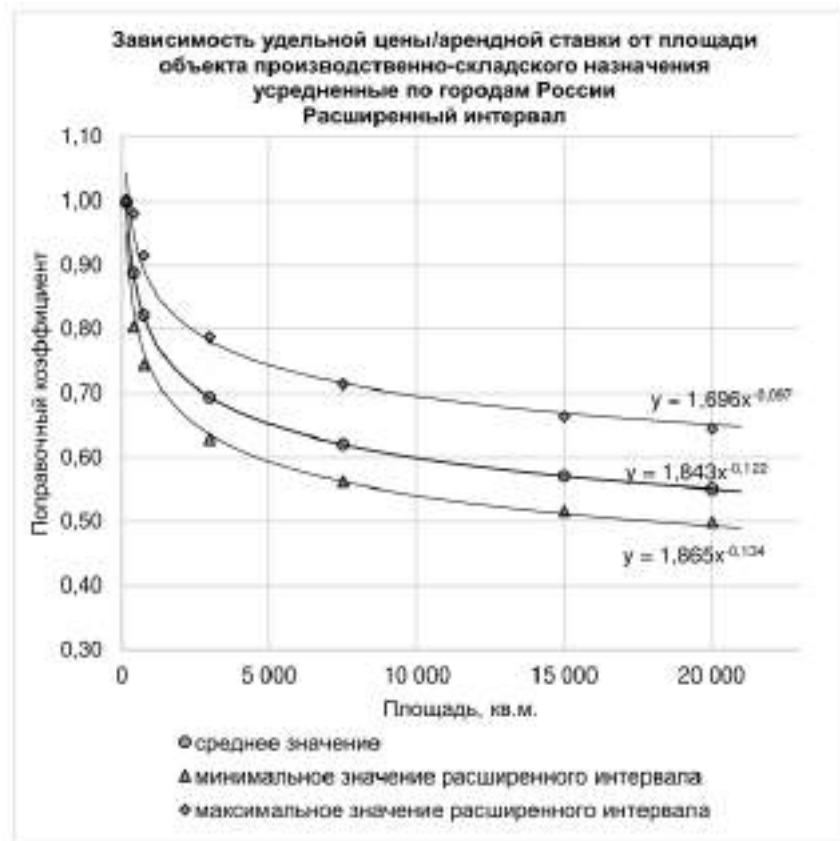
Рис. 59¹⁶

Таблица 4-52 Корректировка на площадь (ОКС)

Объект	Площадь, кв.м.	У	Корректировка на площадь
Оцениваемый ЕОН	2 269,80	0,7180	
Объект – аналог №1	600,0	0,8445	0,850
Объект – аналог №2	1 170,0	0,7784	0,922
Объект – аналог №3	2 446,0	0,7114	1,009
Объект – аналог №4	3 800,0	0,6742	1,065
Объект – аналог №5	3 282,0	0,6864	1,046

Физическое состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.



Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-53 Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-54 **Корректировка на физическое состояние зданий**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Кoeffициент	м2	уд вес	коэффицициент	м2	уд вес	коэффицициент	м2	уд вес	коэффицициент	м2	уд вес	коэффицициент	м2	уд вес	коэффицициент
всего	2 269,8	1,0	0,810	600,0	1,0	0,810	1 170,0	1,0	0,810	2 446,0	1,0	0,810	3 800,0	1,0	0,810	3 282,0	1,0	1,000
хорошее состояние, кв.м.	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	3 282,0	1,0	1,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,8	1,0	0,810	600,0	1,0	0,810	1 170,0	1,0	0,810	2 446,0	1,0	0,810	3 800,0	1,0	0,810	0,0	0,0	0,000
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000
Кoeffициент поправки						1,000			1,000			1,000			1,000			0,810

Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового та, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-55 Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект оценки		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект-аналог	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-56 Корректировка на класс качества (ОКС)

Объект	Класс качества	Корректировка на класс качества
Объект оценки (ОКС)	С и ниже	
Объект – аналог №1	С и ниже	1,000
Объект – аналог №2	С и ниже	1,000
Объект – аналог №3	С и ниже	1,000
Объект – аналог №4	С и ниже	1,000
Объект – аналог №5	С и ниже	1,000



4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 4-8

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.



Таблица 4-57. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого единого объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	12 200 000	25 000 000	57 000 000	70 000 000	69 000 000
Общая площадь, кв.м.	2 269,80	600	1 170	2 446	3 800	3 282
Площадь земельного участка, кв.м.	6 808,00	2 200	5 500	4 400	12 000	2 400
Стоимость за единицу площади, руб./кв.м.	-	20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shahovskaya-193336449	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lms-3366033365	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vereya-2388751925	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/250335079/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/245283802/
1. Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
2. Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
3. Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
4. Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	25.03.2021	30.03.2021	29.03.2021	06.04.2021	08.04.2021
Корректировка на дату сделки		1,159	1,159	1,159	1,159	1,159
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		23 566	24 765	27 009	21 350	24 367
5. Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880	0,880	0,880



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		20 738	21 793	23 768	18 788	21 443
Характеристики местоположения	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Направление от г. Москвы	Запад	Запад	Юго-Запад	Юго-Запад	Восток	Северо-Запад
Экономическая зона	за пределами МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на местоположение		1,000	0,797	0,583	1,024	0,724
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		20 738	17 379	13 864	19 246	15 527
Физические характеристики						
Удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный сравнительным подходом, руб. / кв.м.	1 424,3					
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права (ЗУ)		1,000	1,190	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		1 424	1 695	1 424	1 424	1 424
Площадь земельного участка, кв.м.	6808	2 200	5 500	4 400	12 000	2 400
Корректировка на площадь земельного участка		0,872	0,975	0,949	1,071	0,881
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		1 242	1 652	1 351	1 525	1 255
Характеристики местоположения*	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская,	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	Волочановское шоссе, д. 7					
Расстояние до МКАД, км.	136	136	46	99	49	64
Корректировка на местоположение		1,000	0,645	0,909	0,645	0,741
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		1 242	1 066	1 228	984	930
<i>Скорректированная стоимость за объект, руб.</i>	-	<i>12 443 024</i>	<i>20 333 848</i>	<i>33 912 340</i>	<i>73 135 727</i>	<i>50 960 830</i>
<i>Скорректированная стоимость земельного участка, руб.</i>	-	<i>2 733 138</i>	<i>5 860 945</i>	<i>5 404 102</i>	<i>11 809 629</i>	<i>2 231 972</i>
<i>Скорректированная стоимость ОКС, руб.</i>	-	<i>9 709 886</i>	<i>14 472 903</i>	<i>28 508 238</i>	<i>61 326 098</i>	<i>48 728 858</i>
<i>Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.</i>	-	<i>16 183</i>	<i>12 370</i>	<i>11 655</i>	<i>16 138</i>	<i>14 847</i>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		16 183	12 370	11 655	16 138	14 847
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		16 183	12 370	11 655	16 138	14 847
Назначение частей производственно-складского комплекса	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	2 060,40	600,00	1 057,00	2 271,00	3 125,00	2 000,00
административно-офисные, кв.м.	78,20	0,00	45,00	55,00	425,00	957,00
бытовые помещения, кв.м.	131,20	0,00	68,00	120,00	250,00	325,00
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса		1,018	0,999	1,005	0,975	0,919
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		16 470	12 354	11 712	15 730	13 649



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	С ж/д веткой	Без железнодорожной ветки
Корректировка наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		16 470	12 354	11 712	15 730	13 649
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00
Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		16 470	12 354	11 712	15 730	13 649
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	600,00	1 170,00	1 046,00	2 550,00	3 282,00
Металлические	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	0,00	0,00	1 400,00	1 250,00	0,00
Корректировка на материал стен		0,940	0,940	1,076	1,014	0,940
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		15 486	11 615	12 598	15 944	12 833
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		15 486	11 615	12 598	15 944	12 833
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 566,40	0,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	1 233,60	3 282,00
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,000	1,000	1,000	0,923	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		15 486	11 615	12 598	14 716	12 833
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		15 486	11 615	12 598	14 716	12 833
Площадь, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	3 282,00



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на площадь		0,850	0,922	1,009	1,065	1,046
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		13 166	10 713	12 714	15 671	13 423
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 282,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,80	600,00	1 170,00	2 446,00	3 800,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	0,810
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		13 166	10 713	12 714	15 671	10 873
Уровень отделки	Капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка на уровень отделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		13 166	10 713	12 714	15 671	10 873

*Данные из Таблица 4-21

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-9

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

Формула 4-10

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-11

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ ед.изм.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ ед.изм.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 4-58

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднее квадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	13 166	12 627,18	1487,20	11,78%	4%
Объект – аналог №2	10 713				-15%
Объект – аналог №3	12 714				0,68%
Объект – аналог №4	15 671				24,10%
Объект – аналог №5	10 873				-13,89%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной арендной платы объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.



В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-12}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Таблица 4-59 **Определение стоимости объектов капитального строительства (ОКС)**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	20 333	21 368	23 303	18 421	21 024
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	13 166	10 713	12 714	15 671	10 873
Общая чистая коррекция, руб.	7 168	10 654	10 590	2 751	10 151
в % от цены продажи	-2 094,3	-815,7	-419,8	-312,4	-231,3
Общая валовая коррекция, руб.	9 652,3	12 439,8	17 907,9	8 754,6	17 337,3
Вес объекта-аналога	0,818	0,743	0,765	0,923	0,751
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,205	0,186	0,191	0,231	0,188
Стоимость оцениваемых ОКС, руб./кв.м.	12 771				
Количество ед. измерения оцениваемых ОКС, кв.м.	2 269,8				
Стоимость оцениваемых ОКС по сравнительному подходу, (округленно), руб.	28 989 000				

Заключение о стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке ОКС применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки ОКС сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость объектов капитального строительства (**объекты капитального строительства из состава Объекта оценки**) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 24 ноября 2022г., составляет:

28 989 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч рублей).

5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Нижневартовск, выполненный в настоящем Отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Оценщик счел необходимым применение доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

5.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объекты оценки, на дату оценки, могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и тичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамках доходного подхода применяется *метод прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 5-1



где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

5.2 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
3. Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход – недозагрузка;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации
7. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
8. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Zар} \times \text{S} \times 12$$

Формула 5-2

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Zар – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м. в мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемым.

Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы осуществлялся в следующей последовательности:

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных;
- Выбор элементов и единиц сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Определение весовых коэффициентов, определение итоговой величины арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

Арендные ставки приняты на основании анализа рынка аренды нежилых помещений в регионе в зависимости от местоположения, размеров, конструктивных особенностей, состояния внутренней отделки помещений и предполагаемого наиболее эффективного использования объекта оценки.

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Выделяют 3 категории:

- Состав платежей;
- Размеры платежей;



- Способы расчетов.

Одним из главных принципов определения арендной платы, является возвратность арендованных средств с приростом или арендным процентом.

Вложение средств в развитие производства, является активные операции, поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского и включать часть дохода, который может быть получен при организации, использования взятого в аренду имущества. Таким образом, в состав арендной платы входят четыре экономических элемента:

- Амортизация отчисления.
- Средства на капитальный ремонт объекта, в зависимости от доли участия собственника в его проведение.
- Налог на имущество (НИ).
- Арендный процент (ПА).

Как правило, коммунальные платежи, электричество, уборка и телефония не включены в состав арендной платы, и платятся отдельно арендатором.

Арендные ставки определялись с применением метода сравнения продаж (предложений).

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимостей аренды сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана стоимость аренды за единицу площади (руб./кв.м./месяц). Стоимость аренды за единицу площади - наиболее распространенная единица сравнения. Применение данной единицы сравнения при оценке объектов коммерческой недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов. Стоимость аренды за единицу площади отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта (местоположение, назначение, размер и т. д.).

Выбор объектов сравнения

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной сумме арендной платы предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых в аренду. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе 2.3.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен



оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов аналогов.

Все приведенные арендные ставки по аналогам включают НДС, а также следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет чаще всего Арендатор.

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие величину арендной платы объектов оценки.



Таблица 5-1. Выбор и установление арендной ставки объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	
Дата сделки (предложения) и оценки	31.03.2021	06.04.2021	06.04.2021	06.04.2021	05.04.2021	
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	
Функциональное назначение	Складской комплекс	Складское здание	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Складской комплекс	
Характеристики местоположения*	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское	
Наличие железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	0,00	0	1 100,00	1 300,00	0,00
	Металлические	0,00	0	0	0	0
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	1 750,00	3100	0	0	1 000,00
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	1 750,00	1 440,00	0	1 300,00	1 000,00
	Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0	1 100,00	0	0
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0,00	0,00	0,00
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 750,00	1440	1 100,00	1 300,00	1 000,00
	хорошее состояние, кв.м.	1 750,00	1440	0	0	0,00



Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Физическое состояние здания	удовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	1 100,00	1 300,00	1 000,00
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	1 650,00	1440,0	1 100,00	1 300,00	958,00
	административно-офисные, кв.м.	48,00	0,0	0	0,00	0
	бытовые помещения, кв.м.	52,00	0,0	0	0	42
Уровень ремонта		Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Площадь, кв.м.		1 750,00	1 440,00	1 100,00	1 300,00	1 000,00
Коммунальные платежи**		Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: включены
Цена предложения, руб. в мес.		510 417	396 000	300 000	350 000	300 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес. (округленно)		292	275	273	269	300
Среднее значение, руб.		282				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.		13				
Коэффициент вариации (v), %		4,75%				
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-dorohovo-3342575563	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-naro_fominsk-3280484904	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-volokolamsk-3364423416	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-kievskiy-3280740263	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-novopetrovskoe-2578050958

Таблица 5-2. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки (ОК)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Показатель	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	31.03.2021	06.04.2021	06.04.2021	06.04.2021	05.04.2021
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена аренды	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское
Направление от г. Москва	Запад	Юго-Запад	Юго-Запад	Запад	Юго-Запад	Запад



Показатель	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Экономическая зона	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
		<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
		-	-	-	-	-
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	0	0	1100	1300	0
Металлические	0,00	0	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	1750	3100	0	0	1000
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
		<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>
Этажное расположение	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	2 269,80	1750	1440	1100	1300	1000
Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
		-	-	-	-	-
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 269,80	1750	1440	1100	1300	1000
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
		-	-	-	-	-
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	0,00	1750	1440	0	0	0
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,80	0	0	1100	1300	1000



Показатель		Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
неудовлетворительное состояние, кв.м.		0,00	0	0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
			<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	-	-	-
Назначение частей промбазы		-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.		2 060,40	1650	1440,0	1100	1300	958
административно-офисные, кв.м.		78,20	48	0,0	0	0	0
бытовые помещения, кв.м.		131,20	52	0,0	0	0	42
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
			<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>
Уровень ремонта		Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
			-	-	-	-	-
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
			-	-	-	-	-
Площадь, кв.м.	Объект оценки (ОКС)	2 269,80	1750	1440	1100	1300	1000
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
			<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>
Коммунальные платежи		Коммунальные платежи включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку
Сопоставимость с оцениваемым объектом		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения к аренде, руб./мес.		-	510 417	396 000	300 000	350 000	300 000
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		-	292	275	273	269	300



Показатель	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dorohovo-3342575563	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-naro_fominsk-3280484904	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volokolamsk-3364423416	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kievskiy-3280740263	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novopetrovskoe-2578050958



Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении 2.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Учитывая, что объект оценки, как и объекты сравнения, оформлен на праве аренды, введение корректировки не требуется.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты аналоги представлены на аренду в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов март-апрель 2021г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в Московской области, в районах имеющих различный уровень арендных ставок на производственно-складскую недвижимость, требуется внесение корректировок.

Объекты аналоги различны с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, в частности – общая площадь; материал стен; физическое состояние. Требуется внесение корректировок

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

В арендную ставку объектов-аналогов включены следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет в разных случаях несет Арендатор или Арендодатель.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-3 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый объект (ОКС)	Право пользования на условиях договора аренды	
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 5-4 **Корректировка на условия финансирования (ОКС)**

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Оцениваемый объект (ОКС)	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия аренды (предложения). К условиям аренды относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия аренды обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений арендатора и арендодателя. Как правило, условия аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если арендодателю требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на арендную плату объекта недвижимости.

Условия аренды объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 5-5 **Корректировка на условия аренды (предложения) (ОКС)**

Объект	Условия аренды (предложения)	Корректировка на условия аренды (предложения)
Оцениваемый объект (ОКС)	Условия аренды типичные	
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам аренды, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные ты.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Тичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 5-6 Тичные сроки экспозиции (ОКС)

Т недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Если дата предложения к аренде объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

Тичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов выходит за рамки тичного срока экспозиции, необходимо внести корректировку. Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и датой оценки вводилась с применением он-лайн сервиса «Инфляционный калькулятор» (<https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>).

Таблица 5-7 Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки (ОКС)

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый объект (ОКС)	Дата оценки 24.11.2022	
Объект – аналог №1	31.03.2021	1,159
Объект – аналог №2	06.04.2021	1,159
Объект – аналог №3	06.04.2021	1,159
Объект – аналог №4	06.04.2021	1,159
Объект – аналог №5	05.04.2021	1,159

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к аренде включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.



Поправка на уторговывание определена на основании Поправка на уторговывание определена на основании Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, г. Москва, 2020 год

Таблица 5-8 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-11 (10,5)
Краснояр	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10,5)	10-11 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-7 (6)	10-12 (11)	8-11 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-11 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности выявлены в марте и в мае, а макс. - майские - в июле и декабре									

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – универсальный производственно-складской объект. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение интервала в размере -7%% или 0,93 (1-7%=0,93) к ценам предложения к продаже.

Таблица 5-9 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ОКС)

Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ОКС)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,9300



Тип объекта. В качестве та объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Анализ влияния та объекта на стоимость выполнен на основании: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Таблица 5-10 Значения корректирующих коэффициентов на т объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Арендные ставки производственно-складских объектов			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,91	0,87	0,96

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой отдельно стоящие здания, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Таблица 5-11 Корректировка на т объекта (ОКС)

Объект	Т объекта	Корректировка на т объекта
Объект оценки (ОКС)	Отдельно стоящее здание	
Объект – аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №4	Отдельно стоящее здание	1,000
Объект – аналог №5	Отдельно стоящее здание	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Таблица 5-12 Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)



Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, кудельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 5-13 **Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)**

Объект	Т объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Универсальный производственно-складской объект	
Объект – аналог №1	Складской комплекс	1,000
Объект – аналог №2	Складское здание	1,000
Объект – аналог №3	Производственный комплекс	1,000
Объект – аналог №4	Производственный комплекс	1,000
Объект – аналог №5	Складской комплекс	1,000

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.3.2 настоящего Отчета.

Объект оценки (ЕОН) расположен в Западном направлении от Москвы, в экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)». Объекты аналоги №1, №2, №4 и №5, расположены в других направлениях от Москвы и в других экономических зонах, требуется введение корректировки.

Таблица 5-14 **Расчет корректировки на местоположение**

№ п/п	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-	Корректирующий коэффициент
-------	--------------------------	--------------------	--	----------------------------



			складской недвижимости, руб.	
Объект оценки (ЕОН)	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №1	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №2	Запад	за пределами МБК (А-108)	2100	1,000
Объект – аналог №3	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №4	Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	3000	0,700
Объект – аналог №5	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	17400	0,724

Таблица 5-15 **Корректировка на местоположение – местоположение в границах города (ЕОН)**

Объект	Характеристики местоположения	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №1	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №2	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Запад	за пределами МБК (А-108)	1,000
Объект – аналог №3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №4	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское	Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,700
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.



Таблица 5-16 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		оборудовано железнодорожной веткой	без железнодорожной ветки
Объект оценки	оборудовано железнодорожной веткой	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 5-17 Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 5-18 Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)

Материал стен			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.



Таблица 5-19. Матрица коэффициентов (ОКС)

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Таблица 5-20 Корректировка на материал стен (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,8	1,000	0,94	1 750	1,000	0,78	3 100	1,000	0,78	1 100	1,000	1,00	1 300	1,000	1,00	1 000	1,000	0,78
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	0,728	0,728	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	1 100	1,000	1,000	1 300,00	1,000	1,000	0,00	0,000	0,000
Металлические	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	0,272	0,212	1 750,00	1,000	0,780	3 100	1,000	0,780	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	1 000,00	1,000	0,780
Коэффициент поправки						1,205			1,205			0,940			0,940			1,205

Этажное расположение (для производственно-складской недвижимости). Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Корректировка на этажное расположение определена по данным справочника: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 5-21 Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения для производственно-складской недвижимости (ОКС)

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 5-22 Корректировка на этажное расположение (ОКС)

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки (ОКС)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;



- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 5-23 Значения корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)

усредненные данные по России			
арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 5-24 Корректировка на наличие отопления (ОКС)

Показатели	Объект оценки(ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,8	1,000	1,00	1 750,0	1,000	1,00	1 440,0	1,000	1,00	1 100,0	1,000	1,00	1 300,0	1,000	1,00	1 000,0	1,000	1,00
Отапливаемые, кв.м.	2 269,8	1,000	1,000	1 750,0	1,000	1,000	1 440,0	1,000	1,000	1 100,0	1,000	1,000	1 300,0	1,000	1,000	1 000,0	1,000	1,000
Не отапливаемые, кв.м.	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						1,000			1,000			1,000			1,000			1,000



Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 5-25 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		не обеспеченно ГМП	обеспеченно ГМП
Объект оценки	не обеспеченно ГМП	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 5-26 Корректировка на наличие ГПМ (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,8	1,000	0,84	1 750,0	1,000	0,84	1 440,0	1,000	0,84	1 100,0	1,000	0,84	1 300,0	1,000	0,84	1 000,0	1,000	0,84
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 269,80	1,000	0,840	1 750,00	1,000	0,840	1 440	1,000	0,840	1 100	1,000	0,840	1 300,00	1,000	0,840	1 000,00	1,000	0,840
Коэффициент поправки						1,000			1,000			1,000			1,000			1,000

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка введена в соответствии с данными ниже приведенного графика (Минимальная граница расширенного интервала).

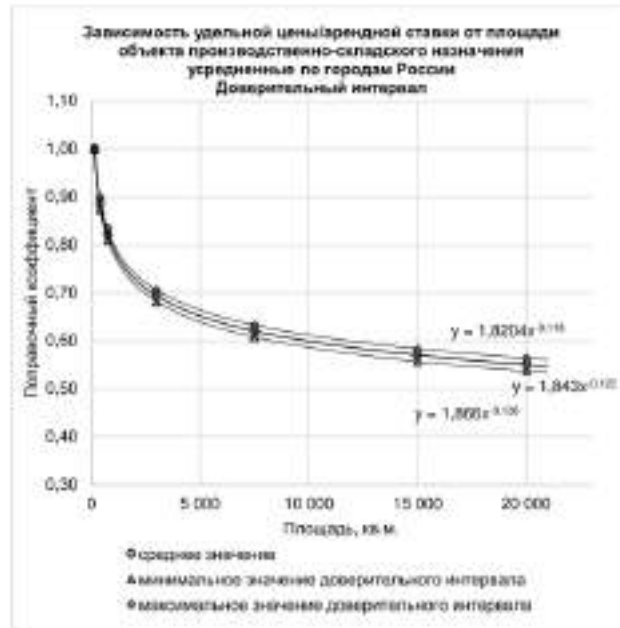

 Рис. 58¹³

Таблица 5-27 Корректировка на площадь (ОКС)

Объект	Площадь, кв.м.	У	Корректировка на площадь
Оцениваемый ЕОН	2 269,80	0,7180	
Объект – аналог №1	1 750,0	0,7411	0,969
Объект – аналог №2	1 440,0	0,7589	0,946
Объект – аналог №3	1 100,0	0,7843	0,915
Объект – аналог №4	1 300,0	0,7685	0,934
Объект – аналог №5	1 000,0	0,7935	0,905

Физическое состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;



- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 5-28 Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 5-29 **Корректировки на физическое состояние здания (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,8	1,000	0,82	1 750,0	1,000	1,00	1 440,0	1,000	1,00	1 100,0	1,000	0,82	1 300,0	1,000	0,82	1 000,0	1,000	0,82
хорошее состояние, кв.м.	0,00	0,000	0,000	1 750,00	1,000	1,000	1 440,00	1,000	1,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,80	1,000	0,820	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	1 100,00	1,000	0,820	1 300,00	1,000	0,820	1 000,00	1,000	0,820
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						0,820			0,820			1,000			1,000			1,000



Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового та, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.3.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 5-30 Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 5-31 Корректировка на класс качества (ОКС)

Объект	Класс качества	Корректировка на класс качества
Объект оценки (ОКС)	С и ниже	
Объект – аналог №1	С и ниже	1,000
Объект – аналог №2	С и ниже	1,000
Объект – аналог №3	С и ниже	1,000
Объект – аналог №4	С и ниже	1,000
Объект – аналог №5	С и ниже	1,000

Состав арендной ставки. Важным показателем при аренде недвижимости является наличие коммунальных платежей в составе арендной платы. Расходы за коммунальные услуги арендатор может оплачивать либо в составе арендной платы, либо отдельно от нее.



Корректировка на состав арендной ставки определена на основании: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.3.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 5-32 Значения корректирующих коэффициентов на состав арендной ставки (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		С учетом коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Объект оценки	С учетом коммунальных платежей	1,00	1,19
	Без учета коммунальных платежей	0,84	1,00

Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись с учетом данных платежей, это было бы обязательно указано в объявлении, в иных случаях оценщик исходит из допущения, что коммунальные платежи не включены в арендную ставку.

Корректировка на коммунальные платежи введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 5-33 Корректировка на коммунальные платежи (ОКС)

Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
Объект оценки (ОКС)	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи включены в арендную ставку	1,000

Введение прочих корректировок не требуется. Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки.

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения, производственно-складские помещения, вспомогательные здания.

Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Матрица корректирующих коэффициентов на назначение частей производственно-складского комплекса

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Таблица 5-34 Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	2 269,80	1,00	1,02	1 750,00	0,97	1,01	1 440,00	1,00	1,00	1 100,00	1,00	1,00	1 300,00	1,00	1,00	1 000,00	0,96	1,00
ПС часть	2 060,40	0,91	0,91	1 650,00	0,94	0,94	1 440,00	1,00	1,00	1 100,00	1,00	1,00	1 300,00	1,00	1,00	958,00	0,96	0,96
АО часть	78,20	0,03	0,05	48,00	0,03	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
бытовая часть	131,20	0,06	0,06	52,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,00	0,04	0,05
Коэффициент поправки						1,005						1,018						1,013



4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

Формула 5-3



Таблица 5-35 Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов для объекта оценки (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		292	275	273	269	300
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		292	275	273	269	300
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		292	275	273	269	300
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		292	275	273	269	300
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 24.11.2022	31.03.2021	06.04.2021	06.04.2021	06.04.2021	05.04.2021
Корректировка на дату сделки		1,159	1,159	1,159	1,159	1,159
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		338	319	316	312	348
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,930	0,930	0,930	0,930	0,930
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		314	296	294	290	323
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		314	296	294	290	323
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		314	296	294	290	323



Наименование показателя	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Характеристики местоположения	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское
Направление от г. Москвы	Запад	Юго-Запад	Юго-Запад	Запад	Юго-Запад	Запад
Экономическая зона	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на местоположение	-	0,724	0,724	1,000	0,724	0,700
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		228	215	294	210	226
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		228	215	294	210	226
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	2 269,80	1750	1440	1100	1300	1000
Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		228	215	294	210	226
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 653,30	0	0	1100	1300	0
Металлические	0,00	0	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	616,50	0,27	0,21	1 750,00	1,00	0,78
Корректировка на материал стен		1,205	1,205	0,940	0,940	1,205
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		274	259	276	198	273
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		274	259	276	198	273
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Объект оценки (ОКС)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Обеспечен ГПИМ, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Не обеспечен ГПИМ, кв.м.	2 269,80	1750	1440	1100	1300	1000
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		274	259	276	198	273
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		274	259	276	198	273
Площадь, кв.м.	2 269,80	1 750,00	1 440,00	1 100,00	1 300,00	1 000,00
Корректировка на площадь		0,969	0,946	0,915	0,934	0,905
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		266	245	253	185	247
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	0,00	1 750,00	1 440,00	0,00	0,00	0,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	2 269,80	0,00	0,00	1 100,00	1 300,00	1 000,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		0,820	0,820	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		218	201	253	185	247
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	2 060,40	1 650,00	1 440,00	1 100,00	1 300,00	958,00
административно-офисные, кв.м.	78,20	48,00	0,00	0,00	0,00	0,00
бытовые помещения, кв.м.	131,20	52,00	0,00	0,00	0,00	42,00
Корректировка на площадь	-	1,005	1,018	1,018	1,018	1,013
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		219	204	258	188	250
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку
Корректировка на коммунальные платежи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		219	204	258	188	250

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 5-4}$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}} \quad \text{Формула 5-5}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 5-6}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 5-36 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	219	223,78	29,67	13,26%	-2%
Объект – аналог №2	204				-9%
Объект – аналог №3	258				15,07%
Объект – аналог №4	188				-16,05%
Объект – аналог №5	250				11,76%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом:

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.



В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 5-7}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов арендных ставок 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной арендной ставки объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная арендная ставка оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Таблица 5-37 Определение арендной платы объектов оценки (ОКС)

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
ОКС – Объекты оценки					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	292	275	273	269	300
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	219	204	258	188	250
Общая чистая коррекция, руб.	73	71	15	81	50
в % от цены продажи	24,9	25,7	5,6	30,2	16,6
Общая валовая коррекция, руб.	695,1	652,9	614,9	540,7	736,5
Вес объекта-аналога	0,759	0,750	0,946	0,707	0,839
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,190	0,188	0,236	0,177	0,210
Арендная плата Объекта оценки (ОКС), руб./кв.м./мес.	226,40				

С учетом рассчитанной ставки арендной платы и площади объекта, ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Таблица 5-38 Определение потенциального валового дохода (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	226,40
Площадь, кв.м.	2 269,80
Потенциальный валовый доход, руб. в год	6 166 466

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{К}_{\text{недоисп.}})$$

Формула 5-8

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

$\text{К}_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как т оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Процент недозагрузки определен по данным: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8% - 15,8%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	13,4%	12,5% - 14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0% - 15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% - 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0% - 15,2%

Согласно анализу рынка, объект оценки относится к активному рынку недвижимости.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается среднее значение расширенного интервала коэффициента недозагрузки для активного рынка (Таблица 3 Источник: **Ошибка! сточник ссылки не найден.**), равное 14,8%.

Действительный валовой доход составляет:

Таблица 5-39 Определение действительного валового дохода (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемые объекты (ОКС)
Потенциальный валовой доход, руб. в год	6 166 466
Коэффициент недоиспользования	14,8%
Действительный валовой доход, руб. в год	5 253 829

3. Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование,



расходы на замещение.

При выборе конкретного значения операционных расходов оценщик учитывал наличие условно постоянных расходов на которых влияют: т объекта (у встроенных помещений, как правило, они меньше); материал изготовления и специфику объекта (влияют на затраты, связанные со страховой премией); средняя заработная плата, специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе; место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта; организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями; требования по уборке территории.

Величина операционных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Текущие и прогнозныe характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается среднее значение расширенного интервала значений расходов на содержание объекта для не активного рынка (Таблица 3 Источник: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**), равное 17,5%.

Таблица 5-40 Значение расходов на содержание объекта в % от потенциального валового дохода (ОКС)

Расходы на содержание объекта в % от ПВД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%

К расчету принято среднее значение расширенного интервала (на основании Анализа рынка) значение. Коэффициент операционных расходов для объекта оценки (ОКС) составляет 17,5% от ПВД, для универсальных производственно-складских объектов.

Из описания состава расходов следует, что в состав операционных расходов включаются все расходы на содержание объекта, за исключением коммунальных платежей («Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Текущие и прогнозныe характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.»).

Таблица 5-41 Определение операционных расходов (ОКС)



Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Потенциальный валовый доход, руб. в год	6 166 466
Операционные расходы (ОР), % в год	17,5%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	1 079 132

Величина чистого операционного дохода, генерируемого Объектами оценки, согласно формуле составляет:

3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Формула 5-9

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Таблица 5-42 Определение чистого операционного дохода (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемые объекты (ОКС)
Действительный валовый доход, руб. в год	5 253 829
Операционные расходы (ОР), руб. в год	1 079 132
Чистый операционный доход, руб. в год	4 174 697

4. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток.

Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости была принята в соответствии с данными: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Таблица 5-43 Текущая доходность объектов недвижимости на не активном рынке (ОКС)

Показатель	Коллективное мнение сотрудников банков		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	11,9%	15,5%

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается максимальное значение расширенного интервала текущей доходности (ставка капитализации) для активного рынка (Таблица 30 Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.), равное 13,7%.

5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 5-10



Где:

$S_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Таблица 5-44 Расчет рыночной стоимости доходным подходом (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки (ОКС)
Чистый операционный доход, руб. в год	4 174 697
Ставка капитализации, %	13,7%
Рыночная стоимость ОКС (доходный подход к оценке), округленно, руб.	30 473 000

Заключение о стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода:

Так как оценщиком в рамках доходного подхода к оценке ОКС применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объектов капитального строительства (Объект капитального строительства из состава объекта оценки), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 24 ноября 2022г. составляет:

30 473 000 (Тридцать миллионов четыреста семьдесят три тысячи рублей).



6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Таблица 6-1 Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Таблица 6-2 Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Недвижимое имущество (объекты капитального строительства) в количестве 7 (Семи) инвентарных единиц, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕХНОВУД" (ИНН 7704373019, КПП 507901001, ОГРН 1167746901871, дата	28 989 000	30 473 000	Не применялся



Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
присвоения ОГРН: 26.09.2016 г.) на праве собственности			

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Таблица 6-3 Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости объекта оценки (ОКС), от среднего значения

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Затратный подход	-	29 731 000	1 049 346	3,53%	-
Сравнительный подход	28 989 000				-2,50%
Доходный подход	30 473 000				2,50%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратная симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.



Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Таблица 6-4 Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}}$$

Формула 6-1

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ - произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\%$$

Формула 6-2

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WPa).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:



$$WI_{\Pi} = \sum (WN_a \times WP_a)$$

Формула 6-3

где: WI_{Π} - итоговый вес подхода, %. WN_a – нормированный вес критерия, %; WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_{\Pi} \times C_i)$$

Формула 6-4

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.; WI_{Π} - итоговый вес подхода, %. C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

Обоснование выбора использования весов

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Таблица 6-5 Матрица сравнения критериев ранжирования

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	1/2	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	1/3	1	3	2	2	1,320	25%
Учет специфики объекта	2	1/3	1	2	2	1,217	23%
Учет влияния рисков	1/2	1/2	1/2	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	1/2	1/2	1/2	1/2	1	0,575	11%
Сумма:						5,301	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования при применении подходов к оценке объекта оценки (ОКС):

Таблица 6-6 Критерий согласования – учет рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,3	1,140	57%
Доходный подход	0,77	1	0,877	43%
Сумма:			2,017	100%

Таблица 6-7 Критерий согласования – достоверность информации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия



Сравнительный подход	1	1,100	1,049	52%
Доходный подход	0,91	1	0,953	48%
Сумма:			2,002	100%

Таблица 6-8 Критерий согласования – учет специфики объекта

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,4	1,183	58%
Доходный подход	0,71	1	0,845	42%
Сумма:			2,028	100%

Таблица 6-9 Критерий согласования – учет влияния рисков

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,8	1,342	64%
Доходный подход	0,56	1	0,745	36%
Сумма:			2,087	100%

Таблица 6-10 Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,5	1,225	60%
Доходный подход	0,67	1	0,816	40%
Сумма:			2,041	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Таблица 6-11 Расчет весовых коэффициентов для подходов

Показатель	Вес критерия	Затратный подход	Доходный подход
Учет рыночной ситуации	27%	57%	43%
Достоверность информации	25%	52%	48%
Учет специфики объекта	23%	58%	42%
Учет влияния рисков	14%	64%	36%
Отражение тенденций	11%	60%	40%
Интегральный показатель качества (вес подхода) округленно	100%	58,000%	42,000%

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки пообъектно необходимо определить веса каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава единого объекта оценки (ЕОН), в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) оценщик воспользовался данными о кадастровой стоимости объектов капитального строительства из состава объекта оценки (ЕОН). Доля каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) определена в Таблица 6-12 настоящего Отчета.

**Таблица 6-12. Расчет весов для каждого из объектов капитального строительства**

Наименование объекта оценки	Кадастровая стоимость, руб.	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости
Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	17 143 107,55	0,7455769438
Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	1 847 330,23	0,0803428913
Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	3 359 363,08	0,1461032459
Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	88 566,39	0,0038518721
Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	21 642,54	0,0009412633
Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	420 665,63	0,0182953175
Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	112 400,87	0,0048884659
ИТОГО:	22 993 076,29	1,00000000



Таблица 6-13. Распределение стоимости ЕОН, полученной по каждому из примененных подходов к оценке, для каждого ОКС (Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7) из состава объекта оценки (ЕОН)

Наименование объекта оценки	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Формула расчета:	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Формула расчета:
Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,745576944	21 613 530,03	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	22 719 966,21	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,080342891	2 329 060,08	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	2 448 288,93	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,146103246	4 235 387,00	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	4 452 204,21	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,003851872	111 661,92	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	117 378,10	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,000941263	27 286,28	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	28 683,12	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,018295317	530 362,96	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по сравнительному подходу)	557 513,21	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по доходному подходу)
Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	0,004888466	141 711,74	= доля ОКС * 28 989 000 (результат по	148 966,22	= доля ОКС * 30 473 000 (результат по



Наименование объекта оценки	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Формула расчета:	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Формула расчета:
			<i>сравнительному подходу)</i>		<i>доходному подходу)</i>
ИТОГО:	1,00000000	28 989 000		30 473 000,00	

Таблица 6-14. Согласование результатов оценки объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	21 613 530,03	0,58	22 719 966,21	0,42	Не применялся	-	22 085 480
2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	2 329 060,08	0,58	2 448 288,93	0,42	Не применялся	-	2 379 917
3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	4 235 387,00	0,58	4 452 204,21	0,42	Не применялся	-	4 327 870
4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	111 661,92	0,58	117 378,10	0,42	Не применялся	-	114 100
5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер:	27 286,28	0,58	28 683,12	0,42	Не применялся	-	27 882



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
	50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7							
6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	530 362,96	0,58	557 513,21	0,42	Не применялся	-	541 944
7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	141 711,74	0,58	148 966,22	0,42	Не применялся	-	144 806
8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	9 697 000,00	1,00	Не применялся	-	Не применялся	-	9 697 000
	ИТОГО:	38 686 000		30 473 000		-		39 319 000

**6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде и 26 160 000,00 интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 24 ноября 2022г., составляет:

39 319 000 (Тридцать девять миллионов триста девятнадцать тысяч рублей),

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Здание производственного блока (блок А, блок Б), площадь 1653,3 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:400, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	22 085 480
2	Здание котельной модульного типа, площадь 199,50 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:397, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	2 379 917
3	Здание котельной на отходах производства, площадь 417 кв.м., кадастровый номер: 50:06:0060202:188, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	4 327 870
4	Сооружение водопровода, протяженность 60 м, кадастровый номер: 50:06:0060202:787, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	114 100
5	Сооружение: кабель электроснабжения 0,4 кВт, протяженность 48 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:399, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	27 882
6	Сооружение: канализация, протяженность 218 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:788, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	541 944
7	Сооружение: теплотрасса, протяженность 30 м., кадастровый номер: 50:06:0060202:273, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	144 806
8	Земельный участок, площадь 6808 кв.м., разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, кадастровый номер: 50:06:0060203:12, адрес объекта: Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	9 697 000

Подпись Оценщика, проводившего
оценку



Лумпов И.А. _____

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за
регистрационным № 002438



7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

11. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
12. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
13. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
16. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
17. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
18. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
21. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
22. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
23. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г.
24. Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.
25. Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.



26. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.
27. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.
28. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, г. Москва, 2020 год.
29. Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.
30. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statrielt.ru>.
31. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.

Справочная литература:

Интернет ресурсы:

1. www.economy.gov.ru официальный сайт Министерство экономического развития РФ. www.minfin.ru официальный сайт Министерства финансов РФ.
2. www.cbr.ru официальный сайт Банка России.
3. <http://www.blackwood.ru/> сайт информационного агентства Blackwood.
4. <http://www.cian.ru/> сайт информационного агентства ЦИАН недвижимость.
5. <http://zdanie.info/> сайт информационного агентства коммерческой недвижимости.



8 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Фотографии объекта оценки (общие обзорные фотографии)









9 ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ



**Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки земельного участка сравнительным
ПОДХОДОМ**



10 000 000 Р

В ипотеку за 88 213 Р/б.мес.



Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 63 сотки

Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин, Московская область

Клин 1.6 км



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

0 (|) -

Земли промназначения, 63 сотки

Измерение проведено. Земля для размещения придорожного сервиса и торговли. Документы все в порядке. Газ идет по участку. Подробности по телефону. Можно в аренду. Собственник.

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 69 км, Ленинградское шоссе

Площадь: 63 сотки

Цена: 10 000 000 Р

Цена за сотку: 158 730 Р

Тип объекта: Промышлен

Дата публикации объявления: 6/6/2020

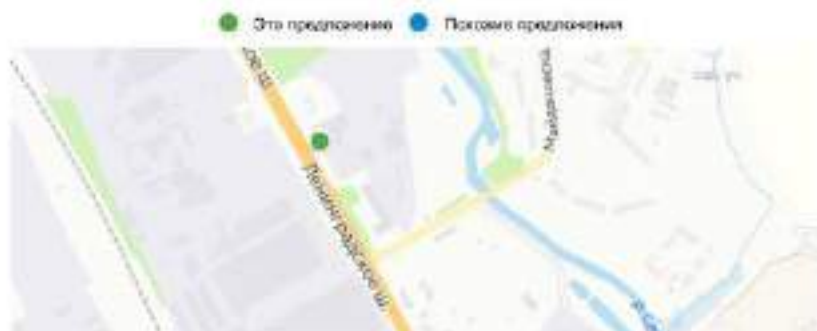
Дата обновления объявления: 16/3/2021

Номер в каталоге: 2617411737

Расположение

Московская область, Клин, Староямская улица, 70, Клин, Московская область

Клин 1.6 км





Рейтинг района по мнению местных жителей

Клин →

3,0  На основе 115 оценок горожан 

Экология		1,8	Спорт и отдых		2,6
Чистота		2,4	Магазины		4,2
ЖКХ		2,3	Транспорт		2,7
Соседи		3,6	Безопасность		3,0
Условия для детей		3,1	Стоимость жизни		1,5

Ипотечные программы

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-2617411737>



Московская область, Рузский городской округ, д.

Головинка

Метро:

7 000 000

Общая информация:

- Площадь: —
- Комнаты: None
- Здание: —
- Тип договора: —
- Пропускная система: —
- Мебель: нет
- Телефонные линии: —

Представитель: Лидия Ортнер

Земельный участок в деревне Головинка Рузского района. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под производственную деятельность. Электричество 60 кВт. Газ по границе. Хорошие подъездные пути. Собственность.

Телефоны: +7 901 221-61-71





<https://ruza.cian.ru/sale/commercial/237329593/>



Московская область, Солнечногорск городской округ,

д. Новая

Метро:

10 300 000

Общая информация:

- Площадь: —
- Комнаты: None
- Здание: —
- Тип договора: —
- Пропускная система: —
- Мебель: нет
- Телефонные линии: —

Представитель: **Капитал Недвижимость**

Продается земельный участок 82,5 сот. по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Соколовское, деревня Новая. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины. Кадастровый номер: 50:09:0050525:1433

Телефоны: **+7 981 666-27-25**





<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232654252/>



11 000 000 Р

В ипотеку за 94 834 Р/уб.мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 63 сотки

Московская область, городская округ Клин, М-10 Россия, 85-й километр, Клин, Московская область

Клин 677 кв

В избранное

Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 (|) —

Земли промназначения, 63 сотки

Продан отмежеванный участок 63 сотки с круглогодичным подъездом на первой линии Ленинградского шоссе. Прекрасный автомобильный трафик, рядом Роснефть, ГАИ, госстанция, автобусная остановка. Все коммуникации по границе, земли населенных пунктов для размещения объектов предпринимательской и торговой.

ВНИМАНИЕ! Оперативный поиск в удобное для вас время!

Мы являемся официальным партнером ПАО Сбербанк, вы можете подать заявку на ипотеку у нас в офисе. Оперативно и без очереди.

Так же в наличии на продажу большой выбор квартир, квартир, участок и загородных домов. При необходимости поможем в продаже Вашего объекта недвижимости.

Все операции с недвижимостью!

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3233382936

Расстояние от центра: В черте города

Площадь: 63 сотки

Цена: 11 000 000 Р

Цена за сотку: 174 603 Р

Тип объекта: Промемле

Дата публикации объявления: 10/2/2021

Дата обновления объявления: 12/3/2021

Расположение

Московская область, городская округ Клин, М-10 Россия, 85-й километр, Клин, Московская область

Клин 677 кв

Стрелово 4.6 км





Рейтинг района по мнению местных жителей

Клин →

3,0  На основе 115 оценок горожан 

Экология		1,8 Спорт и отдых		2,6
Чистота		2,4 Магазины		4,2
ЖКХ		2,3 Транспорт		2,7
Соседи		3,6 Безопасность		3,0
Условия для детей		3,1 Стоимость жизни		1,5

Ипотечные программы

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-3233382936>



Московская область, Солнечногорск городской округ,

д. Миронцево

Метро:

7 600 000

Общая информация:

- Площадь: —
- Комнаты: None
- Здание: —
- Тип договора: —
- Пропускная система: —
- Мебель: нет
- Телефонные линии: —

Представитель: АЛСА РИЭЛТИ

ООО Агентство недвижимости Алса Риэлти предлагает земельные участки общей площадью 1 Га. Каждый участок по 0,5Га. Месторасположение: Московская область, Солнечногорский район, д. Миронцево. Категория: земли особо охраняемых территорий и объектов, РВН: для размещения объектов рекреационного назначения, вид права: аренда земельных участков расположенных на берегу Истринского водохранилища (1 линия), в непосредственном окружении лесного массива Коммунакации: электричество, газ по границе. Возможно приобретение как совместно 2 участков, так и каждого участка по отдельности. Номер объекта в базе: КНП-323

Телефоны: **+7 901 129-50-53, +7 901 129-67-68**





<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/221958980/>

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки ОКС сравнительным подходом



12 200 000 Р

В ипотеку за 105 179 Р/б/мес.

[Выбрать ипотечную программу](#)

Склад, 2200 м²

Шаховская, ул. Вологодская шоссе дом 28, Шаховская, Московская область

Шаховская 2,3 км

В избранное

[Получить похожие объявления](#)



[Связаться с владельцем](#)

0 (|) —

Склад, 2200 м²

Предается или сдается в аренду производственная база 2200 м² для ремонта, хранения техники и проживания бригад рабочих. Собственная топчанная на газовой отоплении 60кВт с отоплением кабин и гаража. Гараж состоит из 4 боксов общей площадью 800м2. В гараже имеется стационарный сварочный аппарат, а также компрессор 24 атм. Есть колодец, собственная подстанция 100кВт. Вся площадь асфальтирована и огорожена бетонным забором. Земля, гараж, топчанная в собственности, оформлено на физическое лицо. Возможна Аренда за 260 000 руб в месяц с двухмесячным залогом.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 183336448

Класс здания:

Площадь: 2200 м²

Цена: 12 200 000 Р

Цена за м²: 5 545 Р

Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 26/9/2017

Дата обновления объявления: 25/3/2021

Расположение

Шаховская, ул. Вологодская шоссе дом 28, Шаховская, Московская область

Шаховская 2,3 км

Это предложение Похожие предложения





Ипотечные программы

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shahovskaya-193336449>



25 000 000 Р

В ипотеку за 215 532 Р/в.мес.

% Выбрать ипотечную программу

Производство, 1170 м²

Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС, Московская область

В избранное

Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 (|) —

Производство, 1170 м²

Очень удачное расположение в новой Москве с точки зрения логистики. Земельный участок 55 соток в долгосрочной аренде, со своим подъездным путём. Мисопереработка любой цпк, убойный цк. Вода, электричество 40 квА, возможно увеличение. В данный момент деятельность не ведётся. Можно под опад и др.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3382033185

Класс здания:

Площадь: 1170 м²

Цена: 25 000 000 Р

Цена за м²: 21 368 Р

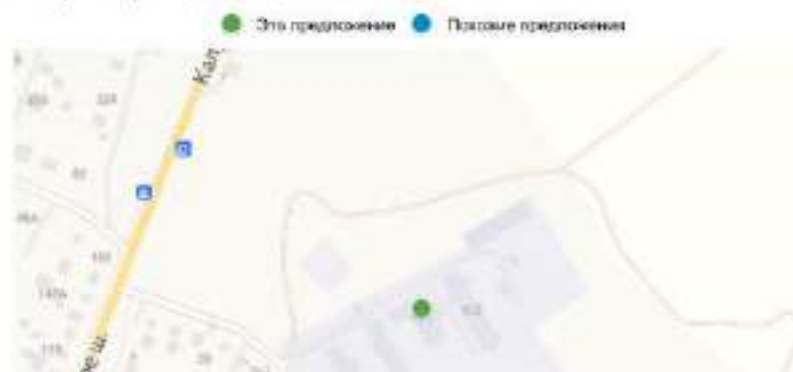
Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 30/3/2021

Дата обновления объявления: 30/3/2021

Расположение

Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС, Московская область





Ипотечные программы

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lms-3366033365>



57 000 000 Р

В ипотеку за 491 412 Р/б/мес.

% Выбрать ипотечную программу

Производство, 2446 м²

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верей, Калужская улица, 48А, Верея, Московская область

В избранное

Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 () –

Производство, 2446 м²

Московская обл., г.Верея Наро-Фоминского г.о., ул.Калужская, 48. Продается производственный комплекс – здания общей площадью 2 446 кв.м на земельном участке 4 А Гк. Участок (кадастровый номер 50-26-050203-66) – в собственности. Все коммуникации : эл. мощность – 640 кВт, вода 500 куб.м/сут(2 скважины), канализация, газ по границе. Отопление – от собственной котельной. Здание производственное 1400 кв.м, 640 кв.м, 406 кв.м с административной частью. Земля – промышленного назначения. Хороший подъездной путь, есть возможность увеличения земельного участка.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 2388751925

Класс здания:

Площадь: 2446 м²

Цена: 57 000 000 Р

Цена за м²: 23 300 Р

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 10/3/2020

Дата обновления объявления: 20/3/2021

Расположение

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея, Московская область

Это предложение Похожие предложения





Ипотечные программы

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vereva-2388751925>



Производство

Московская область, Богородский городской округ,
Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А

Метро:

70 000 000 □

18 422 □ за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	3800.0 м²
Компаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Промысловая система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Резиденция

Продажа. Коммерческая недвижимость, Воровского, Носовихинское ш, 30 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 3,800 м2, теплый, Н = 3,6 м. Электрич. 550 кВт, своя ТП. АБК 250 м2. Интернет, телефония. Отопление, водопровод, канализация центральные. Газ по границе участка. Приточно вытяжная вентиляция. Крыш-балка. Пандус. Ж/д туннел подведен к воротам, имеется договоренность с РЖД о заведении на территорию). Землит 1,2 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором. Охрана, видеонаблюдение. Цена объекта: 70,000,000 руб. . Имяснн Воровского рп, Рабочая улица 6А, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 3800 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 3764763

Телефоны: **+7 986 555-96-43**



ЦИАН



© 2012 - 2015 ЦИАН. Купонный сервис недвижимости «ЦИАН.ру» является товарным знаком и интеллектуальной собственностью ООО «ЦИАН».



ЦИАН







<https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/250335079/>



08 апреля, 05:45



производство

Московская область, Дмитровский городской округ,
пос. Горшково, 20А

Метро:

69 000 000 □

21 024 □ за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	3282,0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Промысловая система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Дмитровский Центр Интечного Кредитования

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ М.О. Дмитровский городской округ, п. Горшково, 20 а 55 км от МКАД (границит с федеральной трассой) Производственное помещение 3282,0 м2 Здание 3 этажа с земельным участком 24 сотки 1 этаж это 1000м2 производственных площадей, помещение в отличном состоянии, с наливными полами, тёплое идеально подходит для сухого производства, хранения, фасовки и упаковки. Зона погрузки и разгрузки для большегрузов, также есть КПП 2 этаж полностью оборудованный под офис класса В, включая столовую, зону отдыха, душевые с санузлами 3 этаж свободного назначения, возможно использовать под корпоративные квартиры для персонала Здание и все помещения после капитального ремонта Коммуникации: вода и канализация центральные, электричество выделенная мощность 75 кВт (на территории подстанции 1260 кВт) Земельный участок в собственности асфальтированный подъезд, стоянка для легковых и грузовых автомобилей. Территория огорожена и охраняется Здание функционально под полный цикл бизнес-процессов от производства до проживания.

Телефоны: +7 926 512-15-01



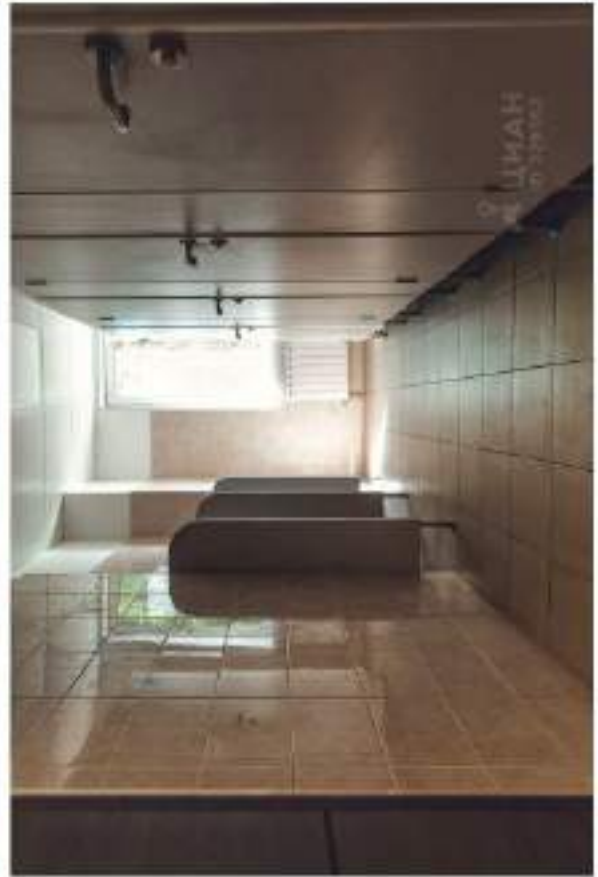
ЦИАН



© 2012 - 2015 ЦИАН. Купите самую полную документацию по недвижимости в России и зарубежье, смотрите сайты и фотографии недвижимости на Циан.ру!



© 2012 - 2015 ЦИАН. Купите квартиру или комнату недорого в базе объявлений Циан.ру. Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1. Контакт: +7 (495) 796-35-35. Сайт: www.cian.ru



© 2012 - 2015 ЦИАН. Купонный дизайн выполнен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.



© 2012 - 2015 ЦИАН. Кратчайшая ссылка на материал была заменена гиперссылкой на материал в архиве на Яндекс.Дзен. Фотографии в галереи были заменены на фото с Яндекс.Дзен.







<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/245283802/>

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки ОКС доходным подходом



510 417 Р

Без комиссии
Залог: 510 417 Р

Производство, 1750 м²

Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорожье, Московская улица, 8, Дорожье, Московская область

Дорожье 659 м

В избранное

Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 (|) —

Производство, 1750 м²

Складской комплекс «Дорожье» класс В

Аренда помещения площадью 1 750,0 кв.м

Стоимость м2 3 500 руб. в год, возможен торг

Складской комплекс «Дорожье» расположен по адресу: ул. Московская, 8, Дорожье, Московская область, Рузский район

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения.

Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 510 417 Р

Класс здания:

Площадь: 1750 м²

Цена: 510 417 Р

Цена за м²: 292 Р

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 22/3/2021

Дата обновления объявления: 31/3/2021

Номер в каталоге: 3342575563

Расположение

Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорожье, Московская улица, 8, Дорожье, Московская область

Дорожье 659 м

Садовая 2,0 км

Партизанская 4,3 км





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dorohovo-3342575563>



396 000 Р

Без комиссии
Залог 396 000 Р

Производство, 1440 м²

Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск, Московская область

Латышская 1,7 км

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления



Связаться с владельцем

0 () –

Производство, 1440 м²

Матем. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Здание площадью 1440 кв. метров (30-х 80) с высотой до неол несущих конструкций 6 метров. Водоснабжение, канализация, электропитание 100 кВт подведены. Газ - по границе (30 метров). Стойки для фур, разворотные площадки шириной 25 метров. Асфальтовое покрытие к лету 2020 года. Заинтересованы в сдаче помещения в аренду на длительный срок. Работаем с НДС. Идет строительство здания конец лета будет готово. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 396 000 Р

Класс здания:

Площадь: 1440 м²

Цена: 396 000 Р

Цена за м²: 275 Р

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 27/2/2021

Дата обновления объявления: 6/4/2021

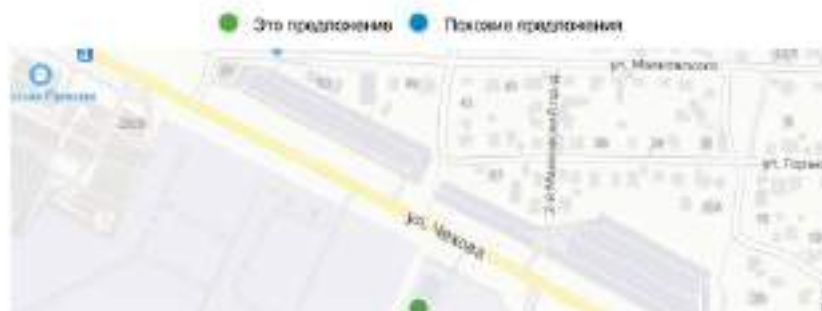
Номер в каталоге: 3280484904

Расположение

Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск, Московская область

Латышская 1,7 км

Нара (Наро-Фоминск) 2,9 км





Рейтинг района по мнению местных жителей

Наро-Фоминск →

3,5 На основе 51 отзыва горожан

Экология		3,5	Спорт и отдых		3,1
Чистота		3,7	Магазины		4,2
ЖКХ		2,7	Транспорт		3,1
Сооруды		4,0	Безопасность		2,9
Условия для детей		3,8	Стоимость жизни		1,8

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-naro_fominsk-3280484904



300 000 ₽

Без комиссии
Залог 300 000 ₽

Производство, 1100 м²

Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск, Московская область

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 (1)

Производство, 1100 м²

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Чистое, сухое, теплое здание площадью 1000 кв.м. + 100 кв.м. офисная часть (2 отдельных кабинета + отдельный санузел). Отдельные помещения для персонала: комната отдыха, кухня, душевая, туалет. Капитальное строение, толстые стены по кругу 90 см. Крыша плитоскрытие + профлист (утеплена). Высота потолка 8 метров. Территория вокруг здания площадью 1 гектар, частично покрыта плитами. Отдельный охраняемый круглогодичный асфальтированный подъезд. Связной проезд фур по зданию, установлена кран-балка. Кухня уличная пристройка для сухого хранения материалов и готовой продукции. Электричество 180 кВт (можно увеличение), питьевая вода (собственная скважина 70 м), канализация, отопление (газовый котел на 150 кВт). В помещении установленная оборудование для установки сигнала сотовой связи и интернета, видеонаблюдение. Возможны улучшения и доработки под нужды арендатора. РИЭТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 300 000 ₽

Класс здания:

Площадь: 1100 м²

Цена: 300 000 ₽

Цена за м²: 273 ₽

Тип объекта: Производство

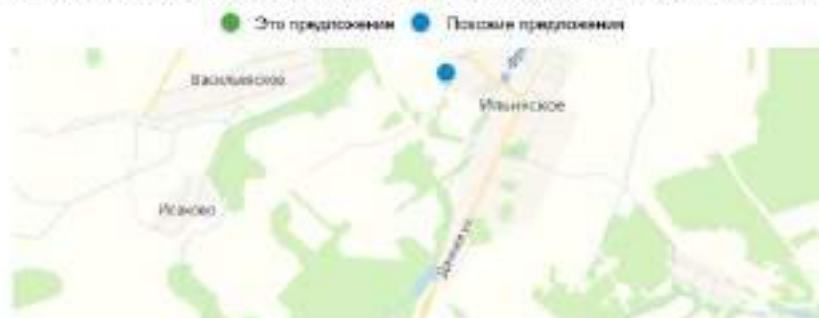
Дата публикации объявления: 30/3/2021

Дата обновления объявления: 8/4/2021

Номер в каталоге: 3356423416

Расположение

Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск, Московская область






Рейтинг района по мнению местных жителей

Волоколамск →

2,7  На основе 139 оценок горожан 

Экология		1,4	Спорт и отдых		2,4
Чистота		1,6	Магазины		3,9
ЖКХ		1,9	Транспорт		2,4
Соседи		3,5	Безопасность		2,7
Условия для детей		2,8	Стоимость жизни		1,6

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-volokolamsk-3364423416>



350 000 Р

Без комиссии
Залог 350 000 Р

Производство, 1300 м²

Московская область, Наро-Фоминский городской округ,
деревня Бекасово, 28, Клиасский, Московская область

📍 Бекасово-1 1.2 км

★ В избранное

🏠 Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 () —

Производство, 1300 м²

Можно АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Сдам в аренду производственное помещение. Идеально для автосервиса, склада. Все центральные коммуникации. Все подробности по телефону. Земельный участок 0,6 га. Рядом крупный складской терминал. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Коммерция: нет

Залог: 350 000 Р

Класс здания:

Площадь: 1300 м²

Цена: 350 000 Р

Цена за м²: 269 Р

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 27/02/2021

Дата обновления объявления: 01/02/2021

Номер в каталоге: 3280740263

Расположение

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Клиасский, Московская область

📍 Бекасово-1 1.2 км

📍 Пожитово 2.0 км

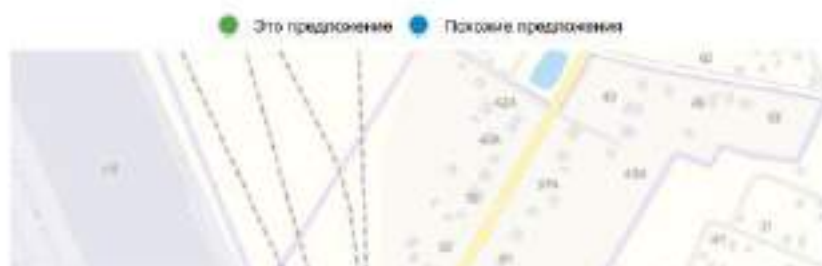
📍 Посёлок Клиасский 2.0 км

📍 Бекасово Центр 4.7 км

📍 Зосимова Пустынь 1.4 км

📍 Посёлок Клиасский 2.8 км

📍 Бекасово Сторг 3.3 км





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kievskiy-3280740263>



300 000 Р

Без комиссии
Залог 300 000 Р

Склад, 1000 м²

Московская область, Рузский городской округ, посёлок Бринец,
Центральная улица, 29/1, Новопетровское, Московская
область

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

0 (1) —

Склад, 1000 м²

Складской комплекс «Бринец» класса С

Аренда помещений площадью 1 000,0 кв.м

Стоимость м2 3 600 руб. в год, возможен торг

Складской комплекс «Бринец» расположен по адресу: Комсомольская ул., 24, Бринец, Московская область, Рузский район

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения,

фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 300 000 Р

Класс здания: С

Площадь: 1000 м²

Цена: 300 000 Р

Цена за м²: 300 Р

Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 21/5/2020

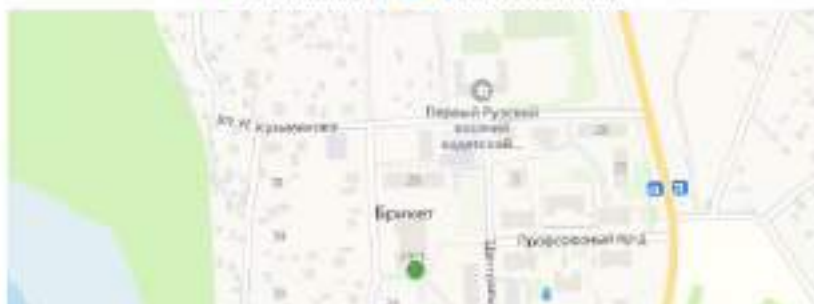
Дата обновления объявления: 04/2021

Номер в каталоге: 2578000958

Расположение

Московская область, Рузский городской округ, посёлок Бринец, Центральная улица, 29/1, Новопетровское, Московская область

🟢 Это предложение 🔵 Похожие предложения





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novopetrovskoe-2578050958>



10 ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, в/п 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-87-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской
группы оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(ФИО заявителя (или выписки в отношении организации))

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(ФИО члена)

является членом РОО и включен(а) в реестр «28» декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
- №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

*Членовриеструющей оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков



Форма № 2-3-Учет
Код по КИД | 122024

МИНФИНС РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО г.ТЮМЕНИ №1
ИНФС России по г. Тюмени № 1
Тюменское шоссе ул. 15, Тюмень г, Тюменская обл. 625009
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226.
Телефакс:
www.nalog.ru

05.08.2020 № 560625736
На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015,РОССИЯ,Тюменская обл., Тюмень г., Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.08.2020

Вы поставлены на учет 01.01.2017

в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1

7 2 3 0

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7 2 0 3 0 0 2 4 0 1 4 0

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени № 1

О. Е. Перлова






ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-745-009651/20

«11» февраля 2020 г.

Тюменская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Лумпов Игорь Александрович Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серия 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г. Адрес регистрации: 625015 г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тюменской области 625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С «16» февраля 2020 г. по «15» февраля 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек) .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» февраля 2020 г. При неуплате страховой премии в срок, установленной в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с решением ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с решением дискуссионных со Страховником расхождений Страхователя по его защите при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Лумпов Игорь Александрович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика:  Секретарь П.Н. Сербеев Законность операций Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области. Директор филиала № 752138-745-20 от 09.01.2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003356-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лумпову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.



002139-КА1



11 ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(ООО «ТЮМЕНСКИЙ КОММУНАЛЬНО-КОММУНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР»)

Дата 22.11.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:096-1006/2

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственный блок А

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	В1	
Иное описание местоположения	Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Волочановское шоссе, д.7	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 990,8 кв.м
(млн) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 01.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 325:096-1006/2 по состоянию на 19.04.2010 г. Свидетельство в государственной регистрации права № 50-01/06-03/2002-375.1 от 27.09.2002 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50518101-24 от 16.11.2010 г. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи. Материалы дела - вклеены в условные планы.

Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"



(подпись)

М.Р. Казанджян

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(код объекта кадастрового учета)

Дата 22.11.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

325:096-1006/2

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

(подпись)

М.Р. Казанджан

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3, всего листов 3

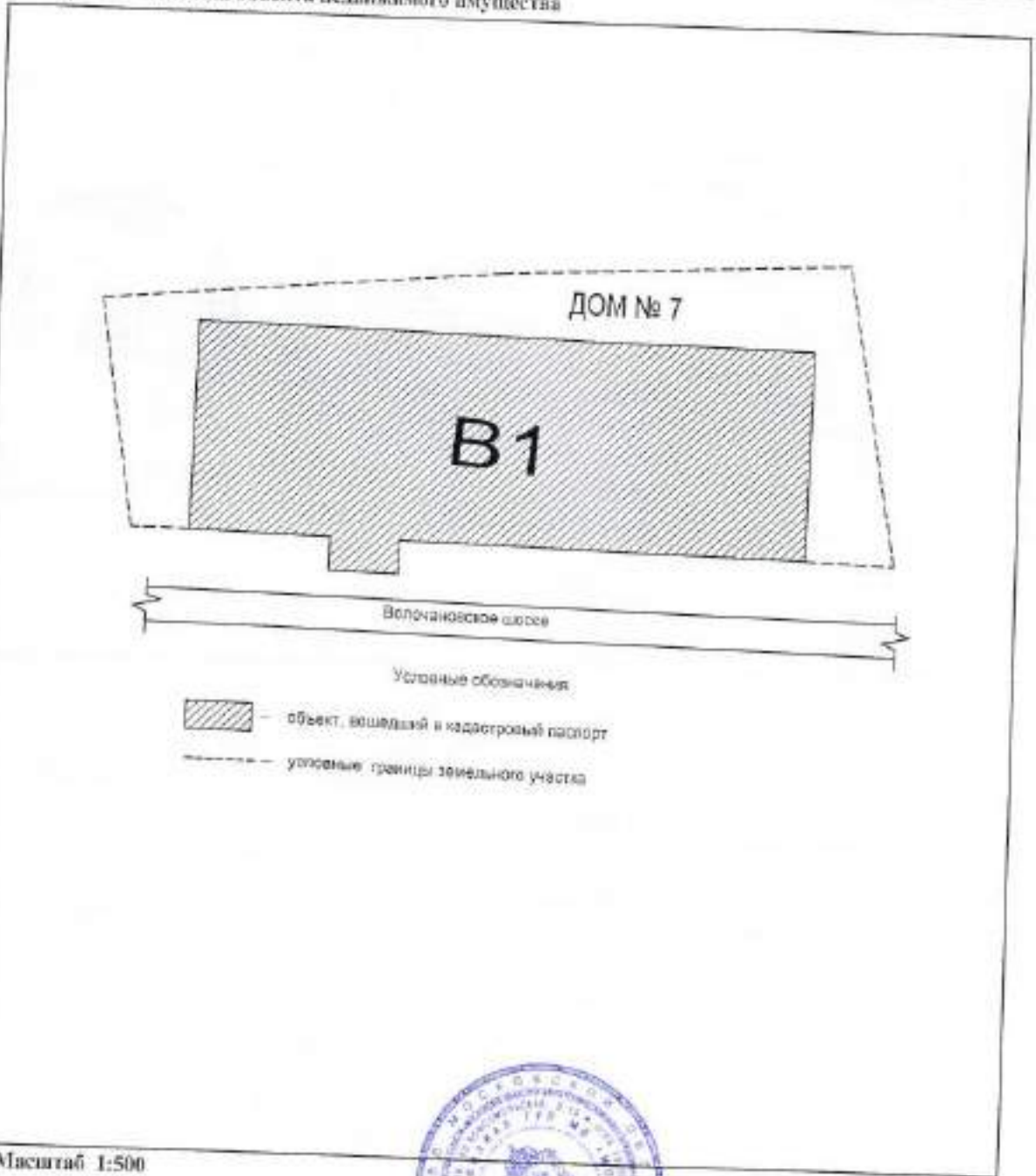
Здание
(или объект незавершенного строительства)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325:096-1006/2

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУП МО "МОБИЛ"



М.П.

(подпись)

М.Р. Катавская

(инициалы, фамилия)



Принято, одобрено,
и подписано экспертом
на *Игорь Александрович* Лумпов
Специалист КЭП Шубков
Ирина Викторовна
Кеминская М.Р.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

ИПТ (ИНВЕНТАРИЗОВАННОЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕОЦЕНЕНОЕ)

Производственный блок А

ИПТ (ИНВЕНТАРИЗОВАННОЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕОЦЕНЕНОЕ)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В1	
Иное описание местоположения	Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Воложатовское шоссе, д.7	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	325:096-1006/2	

Технический паспорт составлен по состоянию на

19 апреля 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Проминвест ДИАРС"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" ШАХОВСКОЙ ФИЛИАЛ	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Саторовлов В.А.		Руководитель комплексной производственной группы Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ" М.Р. Кашаевски	



**2. Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	5. Ситуационный план	
6	6. План объекта М 1:500	
7	Позэтажный план М 1:200	
8	8. Экспликация к плану этажей здания	
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	



3. Общие сведения о здании

Наименование Производственный блок А

Год завершения строительства 2 001

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железобетонные плиты

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 6996 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 990,8 кв.м

Площадь застройки 1048,4 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 5 166 960,40 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>п. Шаховская Волочановское шоссе д. 7</i>
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<i>1006</i>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

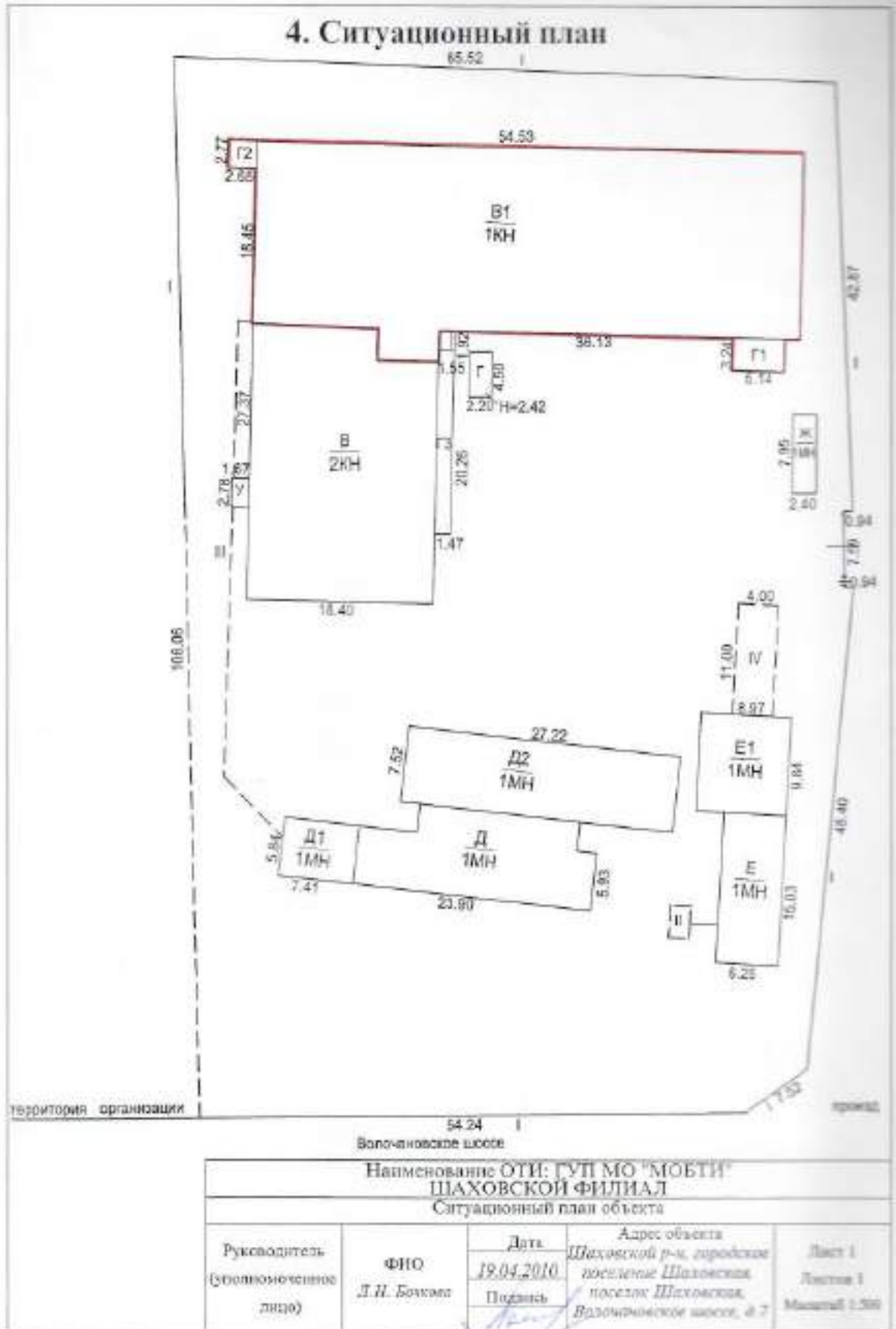
3.4. Примечание

Разрешение на реконструкцию производственного блока А № 50518101-37 от 19.08.2009 г.



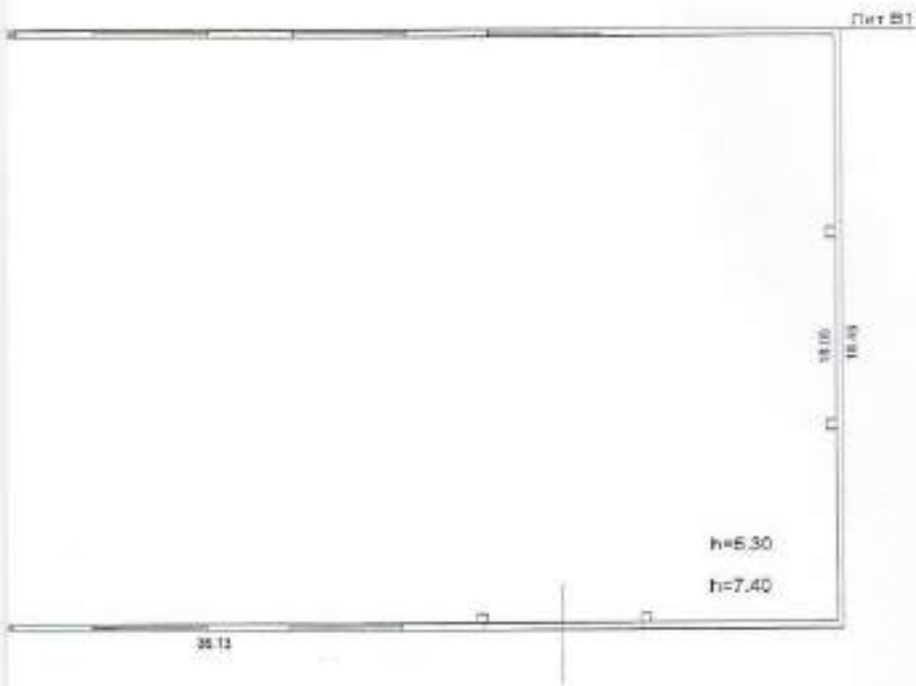
4. Состав объекта

№ на плане Датера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 апреля 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
				5 166 900,40
В1	основное строение	2 001		
Г1	навес	-		
Г2	навес	-		





ПЛАН



Наименование ОТИ: ГУП МО "МОБТИ" ШАХОВСКОЙ ФИЛИАЛ				
Поэтажный план объекта				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>М.Р. Кашинкин</i>	Дата	Адрес объекта <i>Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Возмошное шоссе, д. 7</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
		<i>19.04.2010</i> Подпись: <i>[Signature]</i>		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(код объекта недвижимости) _____

Дата 22.11.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:096-1006/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской и административно-бытовой блок Б

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>В</u>	
Иное описание местоположения	<u>Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7</u>	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 662,5 кв.м.
(кв.м.) (полностью) (общими чертами)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: жилищное здание

1.5. Этажность:
количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 325:096-1006/1 по состоянию на 19.04.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-01.06-03.2002-375.1 от 27.09.2002 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50518101-21 от 22.10.2010г. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи. Материал этики - железобетонные плиты.*

Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУПМО "МОБИЛЬ"



М.Р. Казимович
(подпись) (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимости)

Дата 22.11.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:096-1006/1

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУБ МО "МОБИ"

М. П.

(подпись)

М. Р. Казандзен

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3, всего листов 3

Здание

(или объект недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

325:096-1006/1

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы
Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"



И.И.

(подпись)

М.Р. Казанджян

(подпись, фамилия)



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Складской и административно-бытовой блок Б

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения	Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Волочановское шоссе, д.7	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	325:096-1006/1	

Технический паспорт составлен по состоянию на

19 апреля 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Проминвест ДИАРС"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" ШАХОВСКОЙ ФИЛИАЛ	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ" М.Р. Казанджян	
Саморядов В.А.	М. П.		М. П.



**2. Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	5. Ситуационный план	
6	6. План объекта М 1:500	
7	7. Планы этажей здания М 1:200	
8	8. Экспликация к плану этажей здания	
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	



3. Общие сведения о здании

Наименование Складской и административно-бытовой блок Б

Год завершения строительства 2 001

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железобетонные плиты

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 3622 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 662,5 кв.м

Площадь застройки 519,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 3 341 228,57 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>п. Шаховская Волочатовское шоссе д. 7</i>
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<i>1006</i>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Разрешение на реконструкцию складского и административно-бытового блока Б № 50518101-38 от 19.08.2009 г.



4. Состав объекта

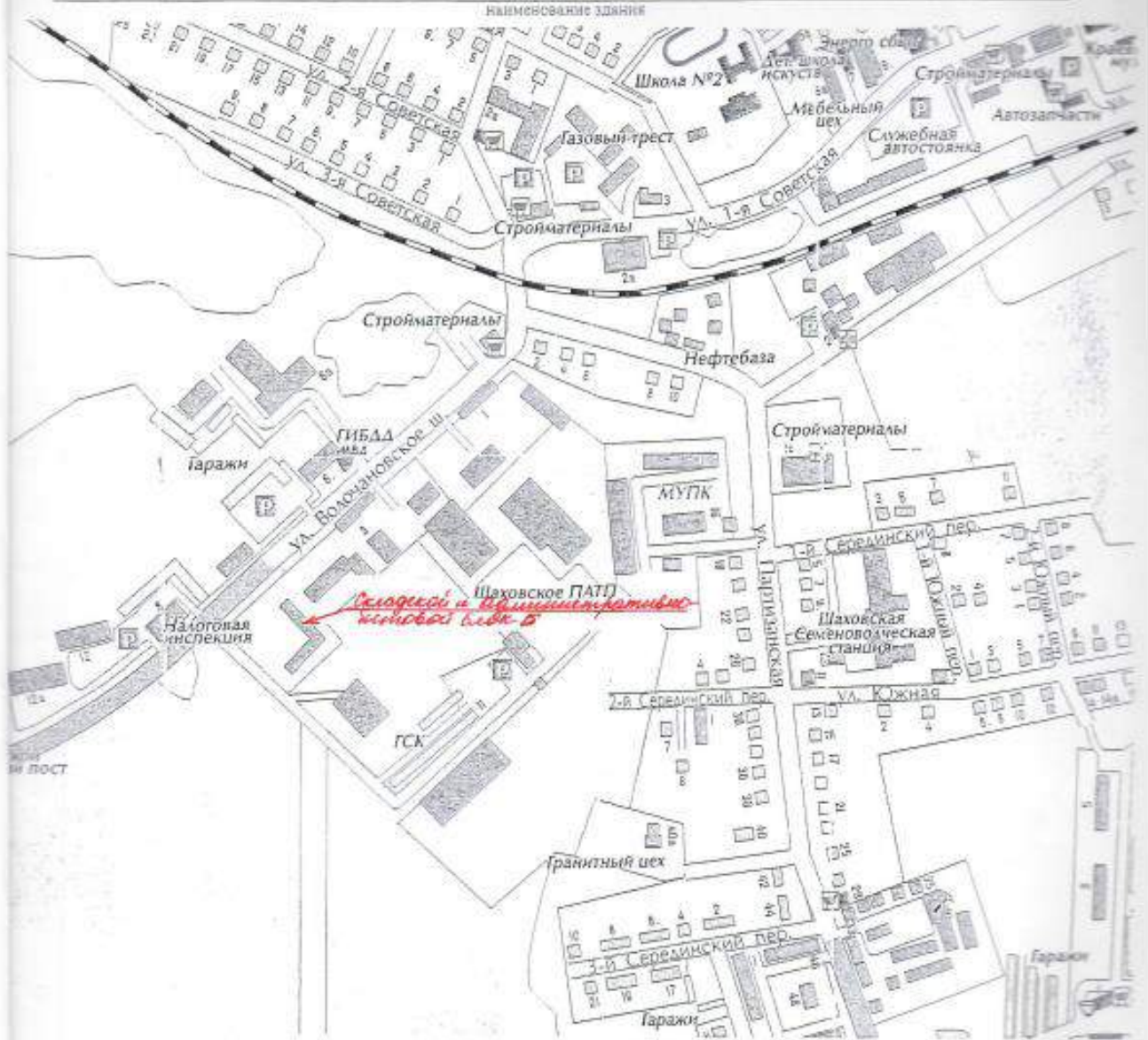
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 апреля 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	2 001		3 341 228,57
ГЗ	навес	-		
У	уборная	-		
І	ограждение	-		



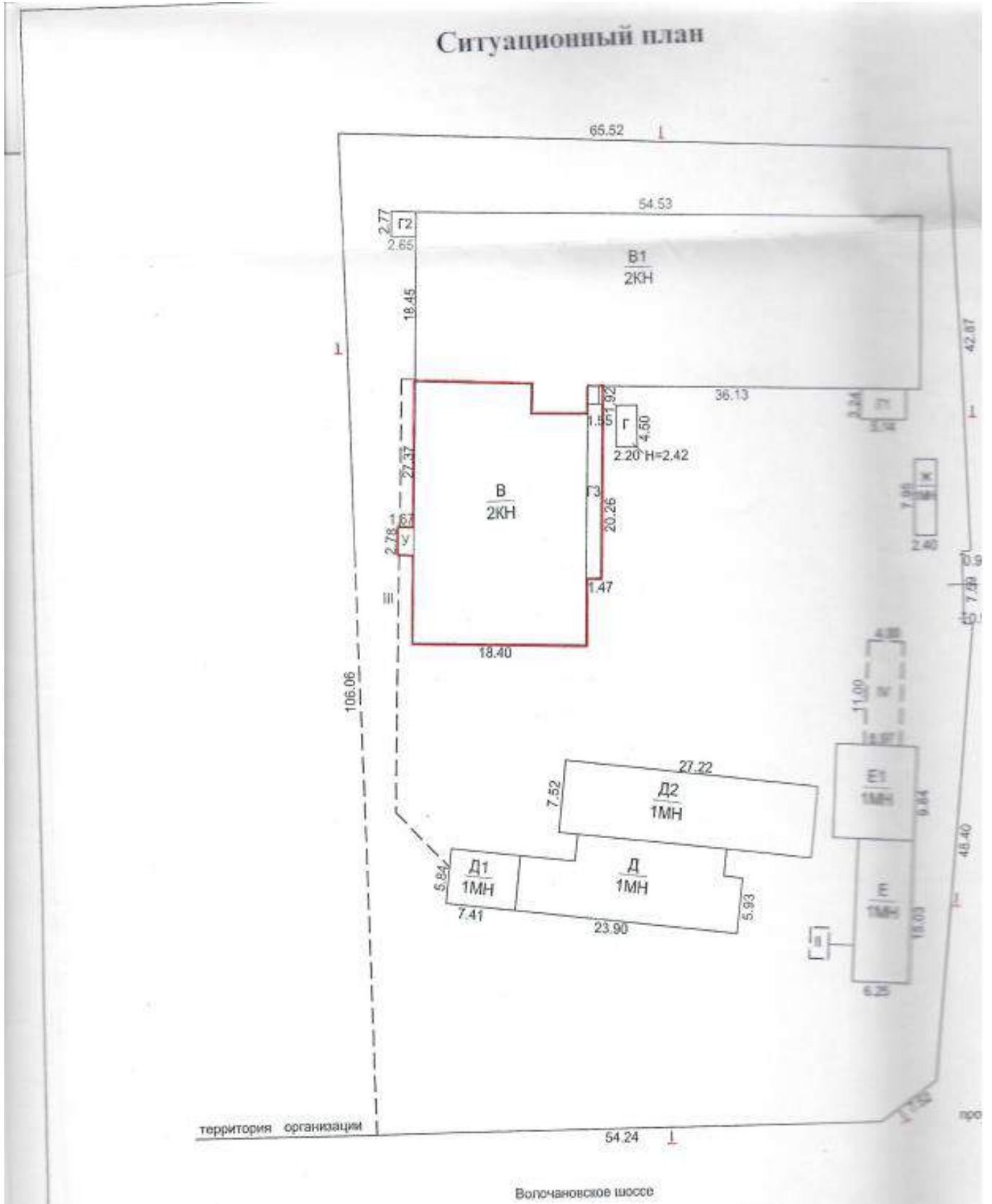
5. Ситуационный план

Складской и административно-бытовой блок Б

наименование здания



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковыркина Е.П.		Казаножкин М.Р.	



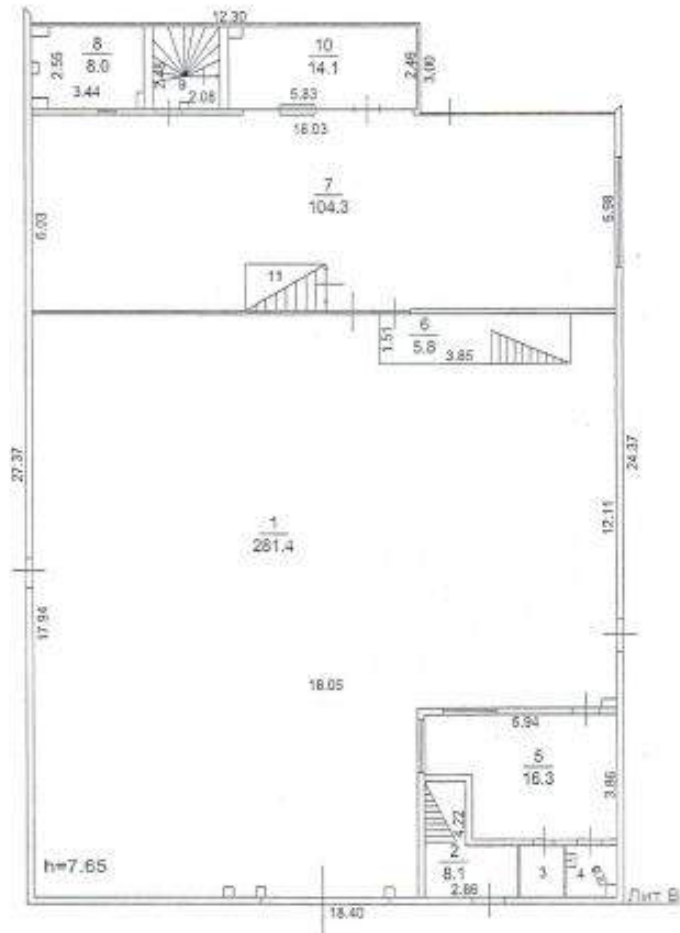
Наименование ОТИ: ГУП МО "МОЕ ШАХОВСКОЙ ФАБРИКА"			
Ситуационный план объекта			
Руководитель (уполномоченное)	ФНО	Дата	Адрес обь. (Местоположение)
		19.04.2019	Шаховской р. (Тюменская обл.)



Поэтажный план

ЭТАЖ № 2

ЭТАЖ № 1



Наименование ОТИ: ГУП МО "МОБТИ"
ШАХОВСКОЙ ФИЛИАЛ

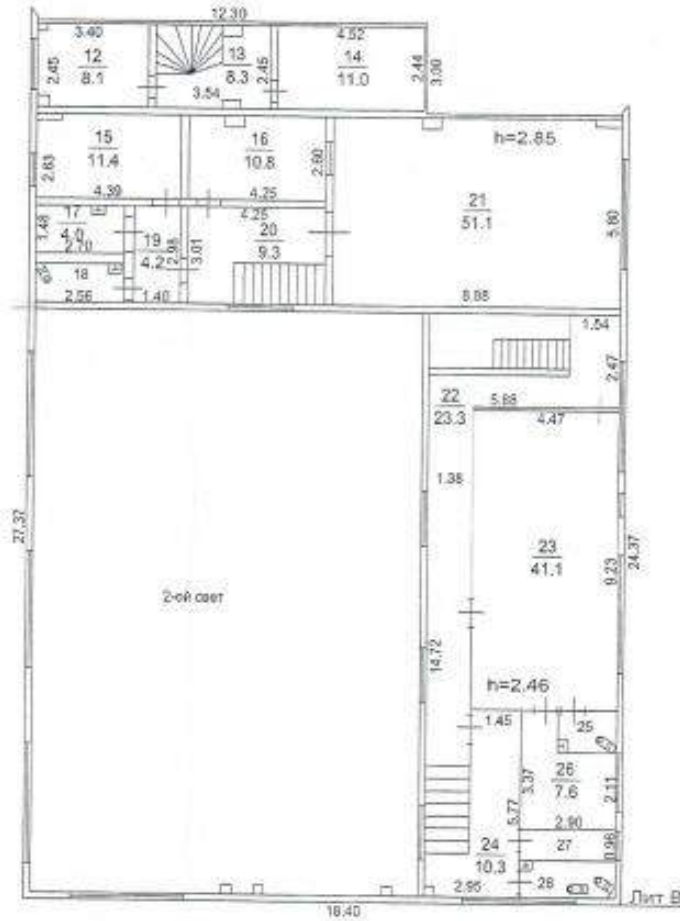
Поэтажный план объекта

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО М.Р. Казанбаев	Дата 19.04.2010	Адрес объекта Московская обл., Шаховской р-н, этос. Шаховская, п. Шаховская, Волчановское шоссе, Дом 7	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
		Подпись		



Поэтажный план

ЭТАЖ № 2



Наименование ОТИ: ГУП МО "МОБТИ"
ШАХОВСКОЙ ФИЛИАЛ

Поэтажный план объекта

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО М.Р. Казанджян	Дата 19.04.2010	Адрес объекта Московская обл., Шаховской р-н, г/пос. Шаховская, п. Шаховская, Валочановское шоссе, Дом 7	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
		Подпись		



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
01	1	1	1	складское помещение	281,4	7,65	дет
02			2	лестничная площадка	8,1		-1-
03			3	кладовая	2,1		-1-
04			4	туалет	2,2		дет
05			5	кабинет зав.	16,3		дет
06			6	лестничная площадка	5,8		дет
07			7	цех металлообработки	104,3		дет
08			8	бытовое помещение	8,0		дет
09			9	лестничная площадка	5,1		дет
10			10	инструментальная	14,1		-1-
11			11	лестничная площадка	3,6	2,85	-1-
12	2	1	12	бытовое помещение	8,1	2,85	дет
13			13	лестничная площадка	8,3		дет
14			14	бытовое помещение	11,0		дет
15			15	бытовое помещение	11,4		дет
16			16	кабинет	10,8		дет
17			17	туалет	4,0		дет
18			18	туалет	3,1		-1-
19			19	коридор	4,2		дет
20			20	вестибюль	9,3		дет
21			21	кабинет	51,1		дет
22			22	коридор	23,3		дет
23			23	раздевалка мужская	41,1		дет
24			24	раздевалка женская	10,3		-1-
25			25	туалет	1,9		-1-
26			26	душевая	7,6		-1-
27			27	душевая	2,8		-1-
28			28	туалет	3,2		-1-
Всего:					662,5		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью Проминвест ДИАРС	собственность	Свидетельство о государственной регистрации права № 50-01.06-03.2002-375.1 от 27.09.2002 г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковыркина Е.П.		Казановская М.Р.	



Простито, прокручено
и срезано печатью
на двух листах
Руководитель комплексной
ответственной группы
Исполнитель филиала ГУП МО «МОСТ-Т»
Климов М.Р.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "26" июня 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.03.2010 №РН 50518101-02, выданный орган: администрации городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Проминвест ДИАРС", свидетельство о регистрации №8137 от 04.11.2000, выдано Администрацией г. Смоленска, ИНН: 6730039038, ОГРН: 1026701440050, КПП 507901001, ОКПО 54507008; адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Шаховской район, пос.Шаховская, Волочановское шоссе, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, наименование: котельная модульного типа, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 199,5 кв. м, инв.№ 325:096-1006/5, лит. Е, Е1, адрес объекта: Московская область, Шаховской район, городское поселение Шаховская, пос.Шаховская, Волочановское шоссе, д.7

Кадастровый (или удельный) номер: 50:50:06/010/2010-419

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июня 2010 года сделана запись регистрации № 50:50:06/010/2010-419

Регистратор

50- ААН 113854

Калачева И.С.



(подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(для объектов не подлежащих кадастровому учету)

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:096-1006/5

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование квартирная модульного типа

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Е. Е1	
Иное описание местоположения	Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Волочановское шоссе, дом 7	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 199,5 кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: жилая здание1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей 01.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Превышшие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 325:096-1006/5 на основании от 03.12.2008 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50518101-02 от 01.03.2010 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Л.Н. Бочкова

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

(или объекту недвижимости (зданию))

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325:006:1006/5

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



Л.Н. Бочкова

Инженер, Форманов





2. Опись (состав) технического паспорта

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о здании	3-4
4.	Состав объекта	5
5.	Ситуационный план	6
6.	Ситуационный план (М 1:500)	7
7.	План 1-го этажа здания (М 1:100)	8
8.	Экспликация к поэтажным планам здания	9
9.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10



3. Общие сведения о здании:

Вид здание
 Наименование Котельная модульного типа
 Назначение котельная
 Год ввода в эксплуатацию 2008
 Год завершения строительства 2008
 Материал стен металлические с утеплителем
 Материал фундамента железобетон
 Этажность: 1
 количество этажей 1 количество подземных этажей 0
 Строительный объем 1042 куб.м. в том числе надземной части _____
 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 199,5 кв. м
 Площадь застройки 183,1 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание 50:06:060203:12

3. Общие сведения о сооружении :

Вид сооружение
 Наименование лит II- резервуар хранения диатермического масла,
 лит IV- площадка
 Назначение сооружение
 Год ввода в эксплуатацию 2008
 Материал сооружения II-металлический, IV-железобетонные плиты по песчаному
 основанию
 Строительный объем II-2 куб. м . Площадь сооружения IV-44 кв. м.
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено сооружение 50:06:060203:12

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес (местоположение)	
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Литера	

3.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется



3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) Лит Е, Е1- 9531304,44 ; Лит Ц, IV-714390,19 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание

Настоящий технический паспорт составлен на основании разрешения на строительство выданного 8.12.2008г. №500518000-166 Администрацией Шаховского муниципального района.

**4. Состав объекта**

№ и литера на плане	Наименование здания	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Идентификационный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12.12.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<i>Б</i>	<i>Котельная модульного типа</i>	<i>2008</i>		<i>9531304,44</i>
<i>Е1</i>	<i>Сушильная термокамера</i>	<i>2008</i>		
<i>.</i>	<i>Дымовая труба</i>	<i>2008</i>		
<i>..</i>	<i>Дымовая труба</i>	<i>2008</i>		
<i>II</i>	<i>Резервуар хранения диатермического масла</i>	<i>2008</i>		
<i>IV</i>	<i>Площадка</i>	<i>2008</i>		<i>714390,19</i>

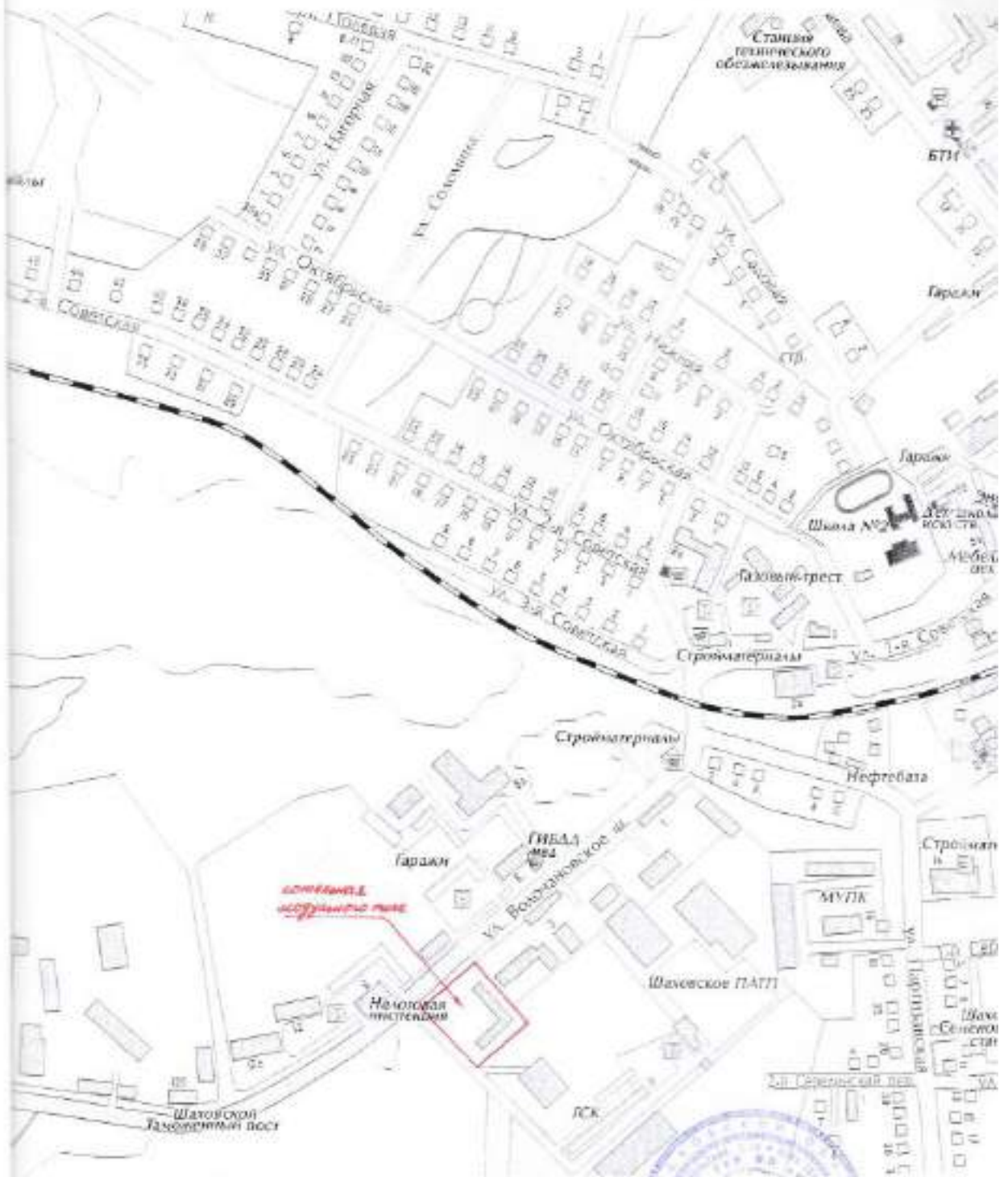


5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Котельная модульного типа

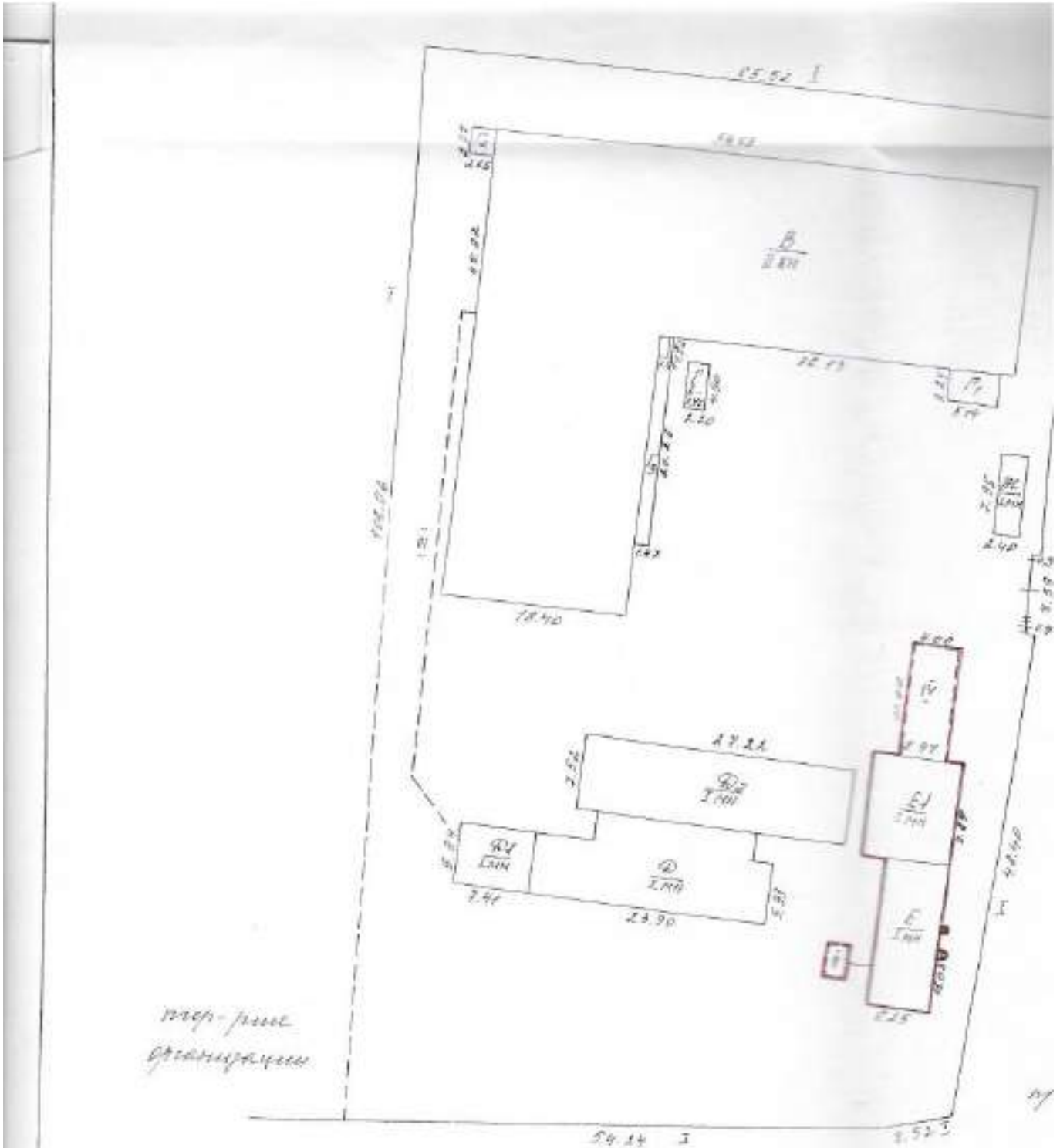
вспомогательного здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковыркина Е.П.	<i>Ковыркина</i>	Казимирова М.Р.	<i>Казимирова</i>



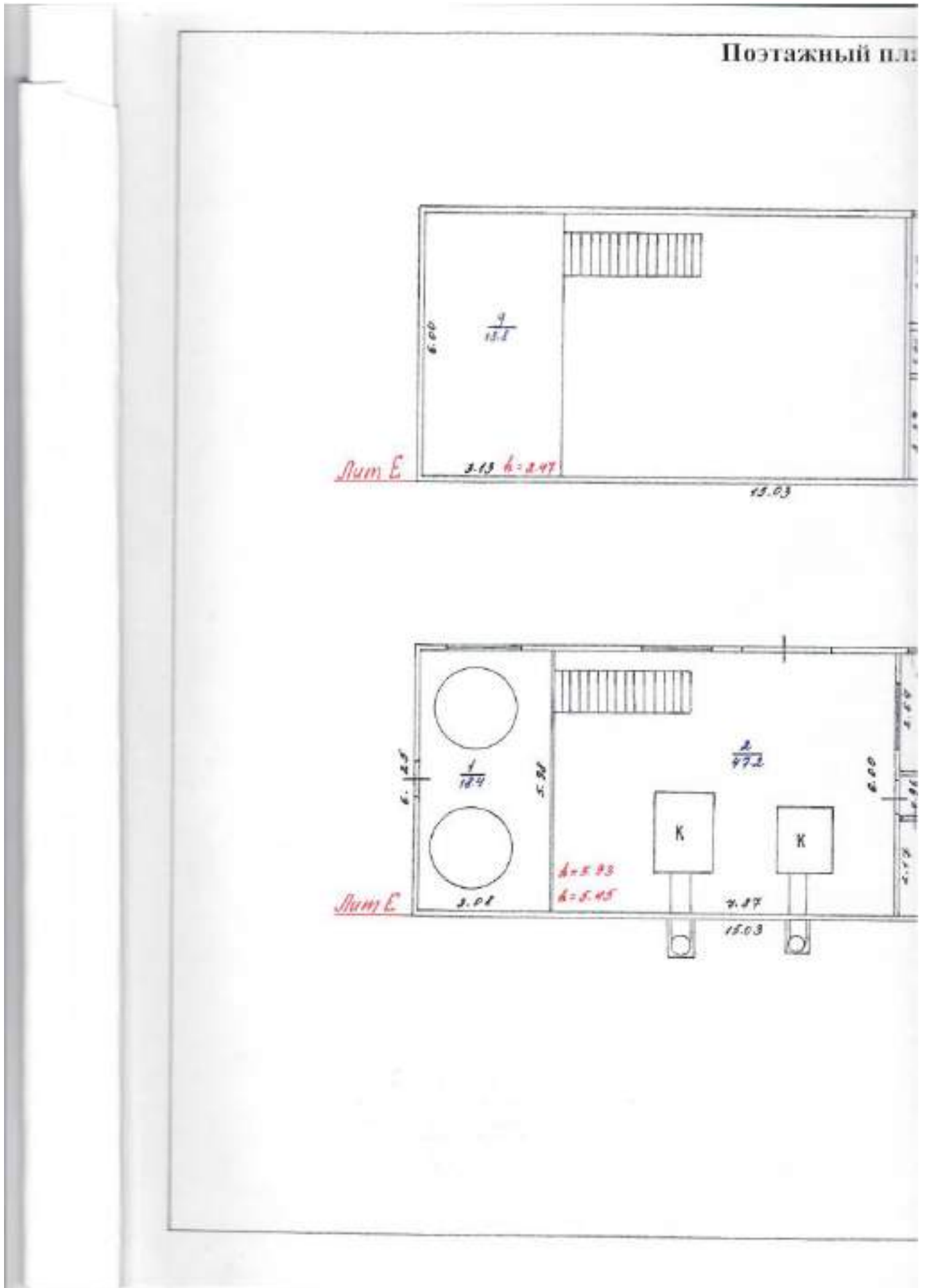


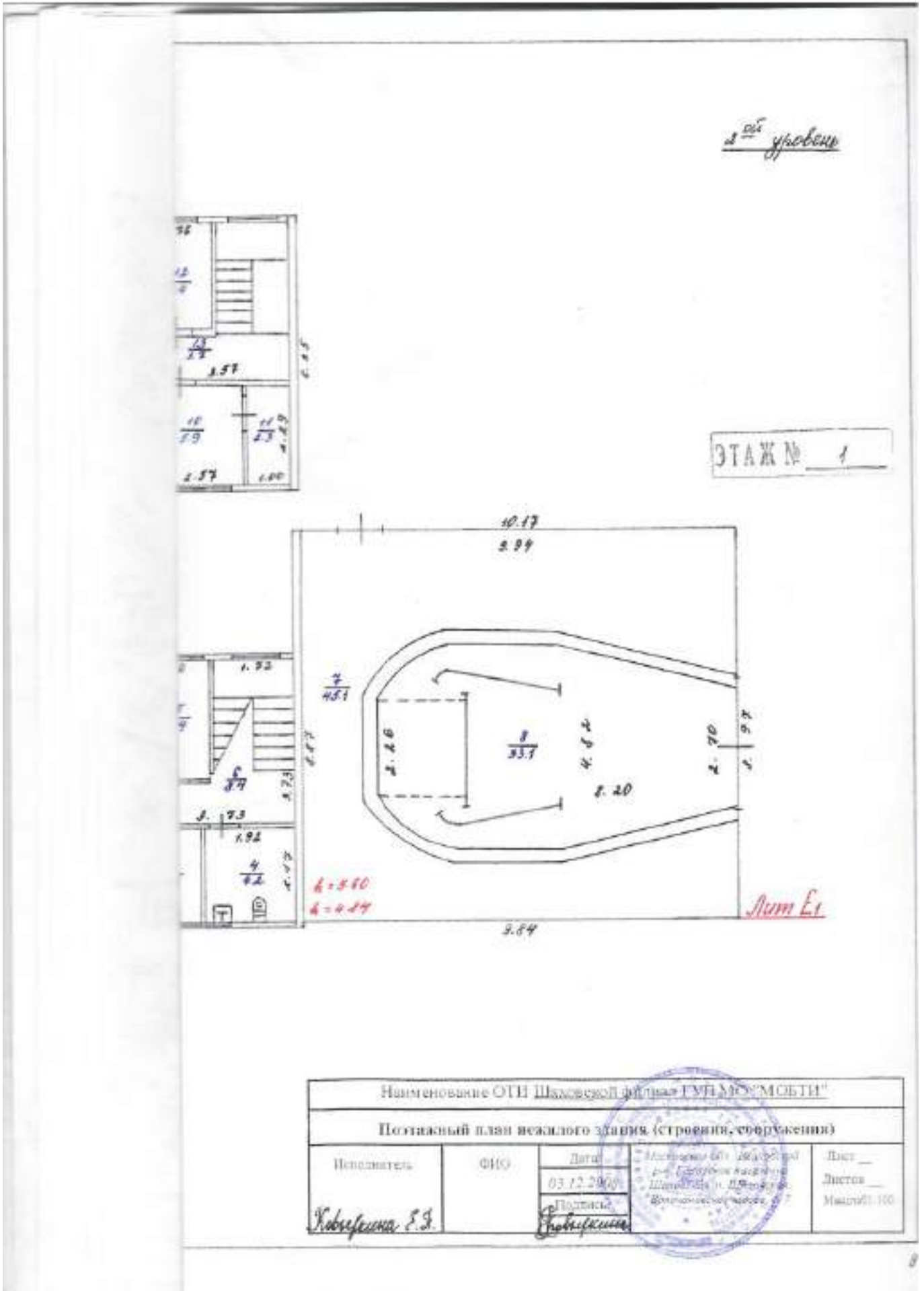
территория организации

Волокновое шоссе

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Каваржета Е.П.	<i>Евдокимов</i>	Китильский М.Р.	<i>Китильский</i>









II. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кивыркина Е.П.	<i>Кивыркина</i>	Казановский М.Р.	<i>Казановский</i>





Прошито
на 10 листах
" 5 " 12 2008г
Руководитель БТИ


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 03.12.2008 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:096-1006/4**1. Описание объекта недвижимого имущества**1.1. Наименование котельная на отходах производства**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	<u>Шаховской р-н</u>	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	-
Населенный пункт	тип	
	наименование	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	-
Номер дома	<u>7</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>Д, Д1, Д2</u>	
Иное описание местоположения	<u>-Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Воложатовское шоссе, д.7</u>	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 417,0 кв.м
(иные) (значение) (единица измерения)1.4. Назначение: жилое здание1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей 01.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20081.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 325:096-1006/4 по состоянию на 03.12.2008 г. Разрешение на строительство имеется № 50518000-68 от 15.08.2008 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



Л.Н. Бочкова

(подпись, фамилия)



5200228



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

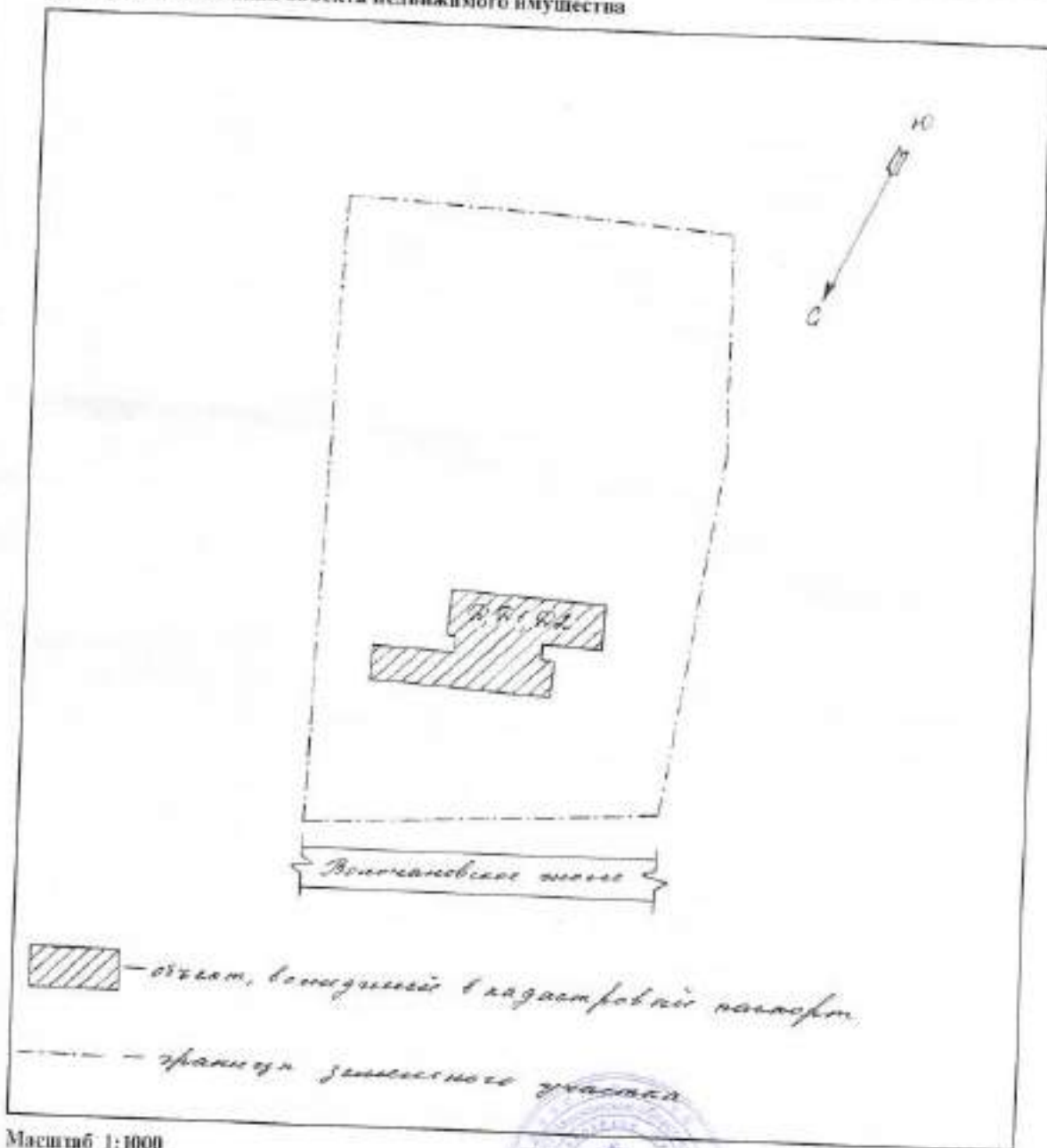
(или объекта незавершенного строительства)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325-096-1006/4

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБГИ"



М. П.

(подпись)

Л.Н. Бочкова

(подпись, фамилия)



Прошито

на 2 листах

05.12.2008г.

Руководитель БТИ





КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание

вид объекта недвижимого имущества

Котельная на отходах производства

наименование здания

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Шаховской	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д, Д1, Д2, III	
Иное описание местоположения	Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д.7	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	325:096-1006/4

Технический паспорт составлен по состоянию на «03» декабря 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Общество с ограниченной ответственностью «Проминвест ДИАРС»	
Председатель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Гавчаров М.А.	

М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
Директор Бочкова Л.Н.	



5200230



КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание

вид объекта недвижимого имущества

Котельная на отходах производства

наименование здания

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Шаховской	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д, Д1, Д2, III	
Иное описание местоположения	Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д.7	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	325:096-1006/4

Технический паспорт составлен по состоянию на «03» декабря 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Общество с ограниченной ответственностью «Проминвест ДИАРС»	
Председатель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Гинчаров М.А.	

М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
Директор Бочкова Л.Н.	



5200230

**2. Опись (состав) технического паспорта**

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о здании	3-4
4.	Состав объекта	5
5.	Ситуационный план	6
6.	Ситуационный план	7
7.	Полэтажный план здания (М 1:100)	8
8.	Экспликация к поэтажным планам здания	9
9.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10



3. Общие сведения о здании:

Вид здание лит Д.Д.Д.Д.2
 Наименование Котельная на отходах производства
 Назначение нежилое
 Год ввода в эксплуатацию 2008
 Год завершения строительства 2008
 Материал стен металлические с утеплителем
 Материал фундамента бетонный
 Этажность: 1
 количество этажей 1 количество подземных этажей 0
 Строительный объем 897куб.м, в том числе надземной части 897 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 417,0 кв. м
 Площадь застройки 435,1 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:06:060203:12

3.1. Общие сведения о сооружении:

Вид сооружение лит III
 Наименование аспирация
 Назначение сооружение
 Год ввода в эксплуатацию 2008
 Материал сооружения металлическая
 Протяженность сооружения 55,55м.
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено сооружение 50:06:060203:12

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес (местоположение)	
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется



3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) Лит Д-10120350,32; Лит Д1-1809180,51; Лит Д2-8140305,47 руб.

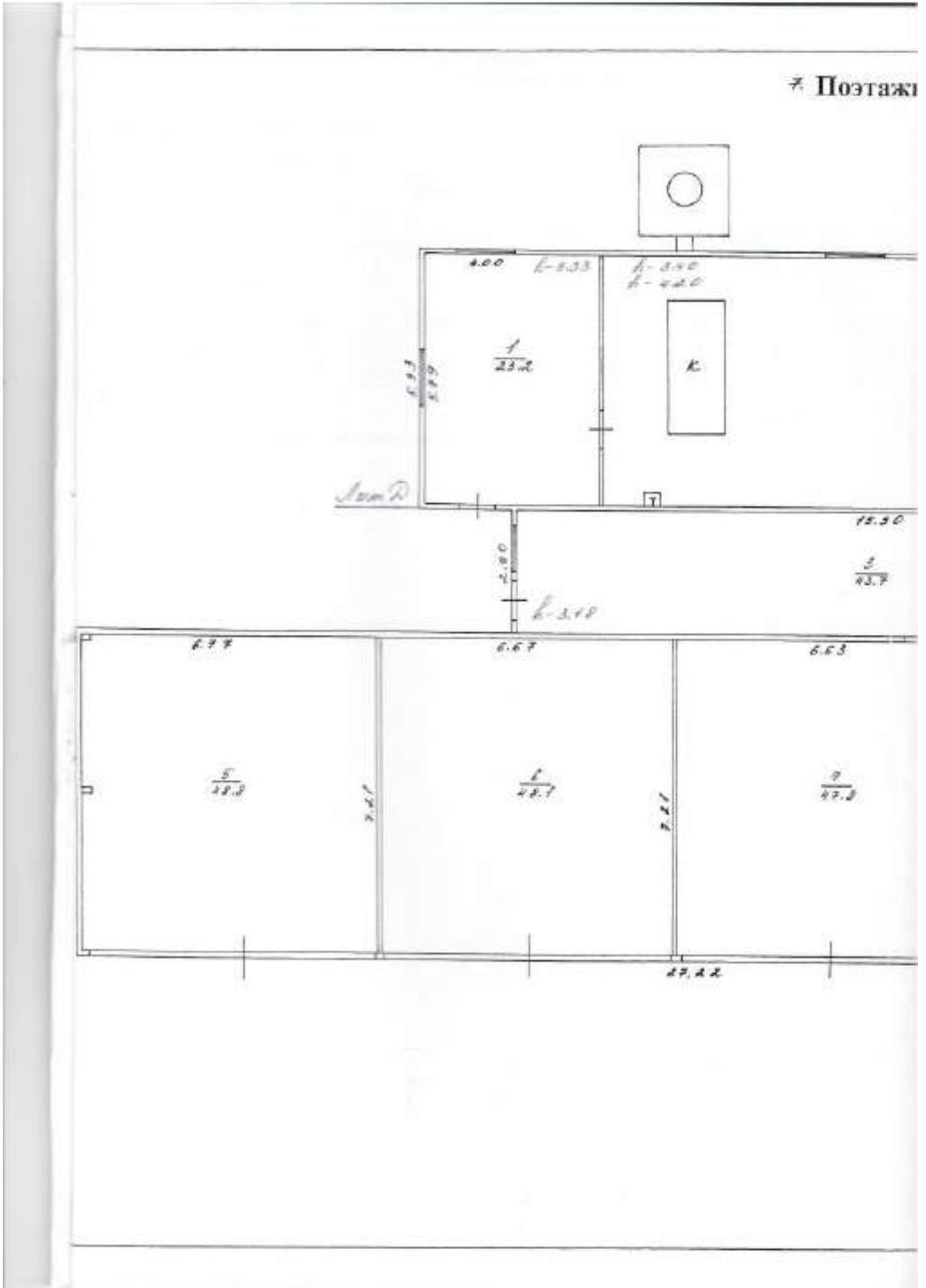
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание

Настоящий технический паспорт составлен на основании разрешения на строительство, выданного 15.08.2008г. № 50518000-68 Администрацией Шаховского муниципального района.

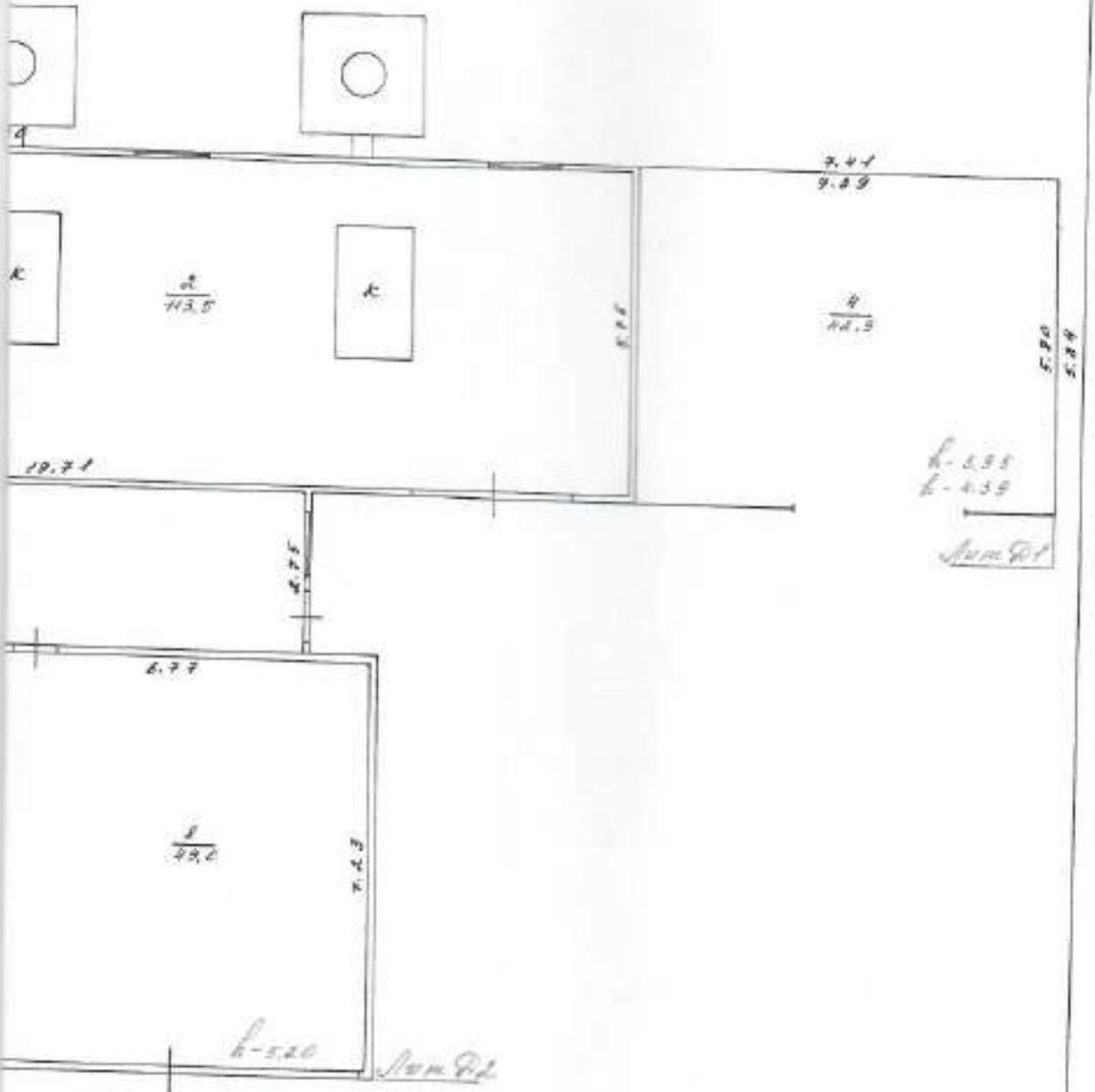
**4. Состав объекта**

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<i>Д, Д1, Д2, III</i>	<i>Котельная на отходах производства аспирация</i>	<i>2008</i>		<i>10120350,32 1809180,51 8140305,47</i>





ПЛАН



Наименование ОТИ Шаховской филиал ГУП МО "МОБИЛ"				
Потребный план земельного здания (строения, сооружения)				
Исполнитель <i>Шаховская</i>	ФИО	Дата	Московская обл., Шаховской р-н. Городское поселение Шаховская, н. Шаховская Володарское шоссе, д. 7	Лист —
		03.12.2008		Листов —
		Подпись <i>Шахов</i>		Масштаб 1:100

**8. Экспликация**

к поэтажному плану котельная на отходах производства,

расположенного в городе (другом поселении)

п. Шаховский

по улице (пер.)

Волочановское шоссе

дом № 7

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Символическое обозначение
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	1	1	1	котельная	$4,00 \times 5,74$	23,2	23,2		3,31	
Д	1		2	котельная	$19,21 \times 5,78$	113,5	113,5		4,29	
Д	1		3	котельная	$15,98 \times 2,73$	43,7	43,7		3,18	
Д1	1		4	коридор	$7,39 \times 5,80$	42,9	42,9		4,39	
Д2	1		5	сушильная камера	$6,77 \times 7,21 - 0,21 \times 0,08 \times 2$	48,8	48,8		5,20	
Д2	1		6	сушильная камера	$6,67 \times 7,21$	48,1	48,1			
Д2	1		7	сушильная камера	$6,62 \times 7,21$	47,8	47,8			
Д2	1		8	сушильная камера	$6,77 \times 7,21$	49,0	49,0			
					Итого котельная 1:	417,0	417,0			
					Итого:	417,0	417,0			

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Цаташкина О.Б.		Бочкова Л. Н.	







КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение

(кадастровый идентификатор объекта)

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325-096-1006/7

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Водоотвод

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Шаховской р-н	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	7	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	В1	
Иное описание местоположения	---Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д.7	

1.3. Основная характеристика: прочность 60 М
(класс) (класс) (класс качества)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: водоснабжение1.5. Этажность:
количество этажей -, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Исходный кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 325-096-1006/7 по объекту на 03.12.2008 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50518101-0004 от 25.05.2010 г.
Мобильный телефон-координатор1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБИТИ"

Л.Н. Бондарев(подпись, фамилия)Игорь Александрович Лумпов
на 25.05.2010 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Сооружение

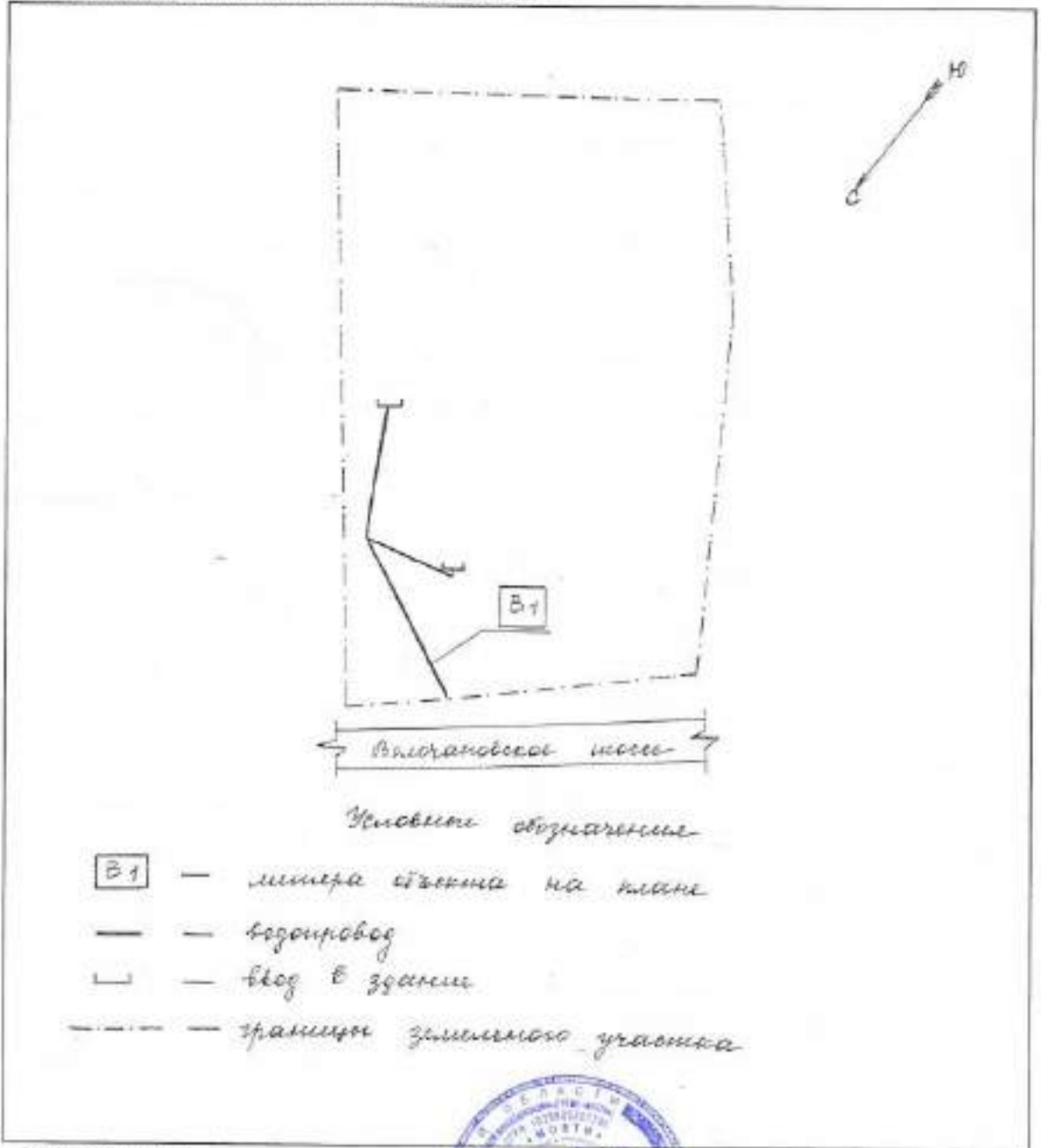
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325:096-1006/7

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Шаховского филиала ГУП МОФ МОБИЛ



Л.Н. Бочкова

(подпись)





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение
вид объекта недвижимого имущества

Водопровод
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Шаховской	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В1	
Иное описание местоположения	Городское поселение Шаховская пос. Шаховская. Валочановское шоссе, д. 7	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	325:096-1006/7	

Технический паспорт составлен по состоянию на 3 декабря 2008г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО «Проминвест ДИАРС»		Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать	Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Гончаров М.А.		Директор Бочкова Л.Н.	



5270598



2. Опись (состав) технического паспорта

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о сооружении	3
4.	Состав объекта	4
5.	Ситуационный план	5
6.	Ситуационный план М 1:500	6
7.	Экспликация к ситуационным планам	7
8.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8



3. Общие сведения о сооружении

Вид сооружение
Наименование водопровод
Назначение водоснабжение
Год ввода в эксплуатацию 2008 г.
Материал трубопроводов полиэтилен
Протяженность трассы 60 м
Количество колодцев 2 шт.
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:06:060203:12

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 11254 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание

Разрешение на достройку производственной базы №188 от 19.11.2003г.

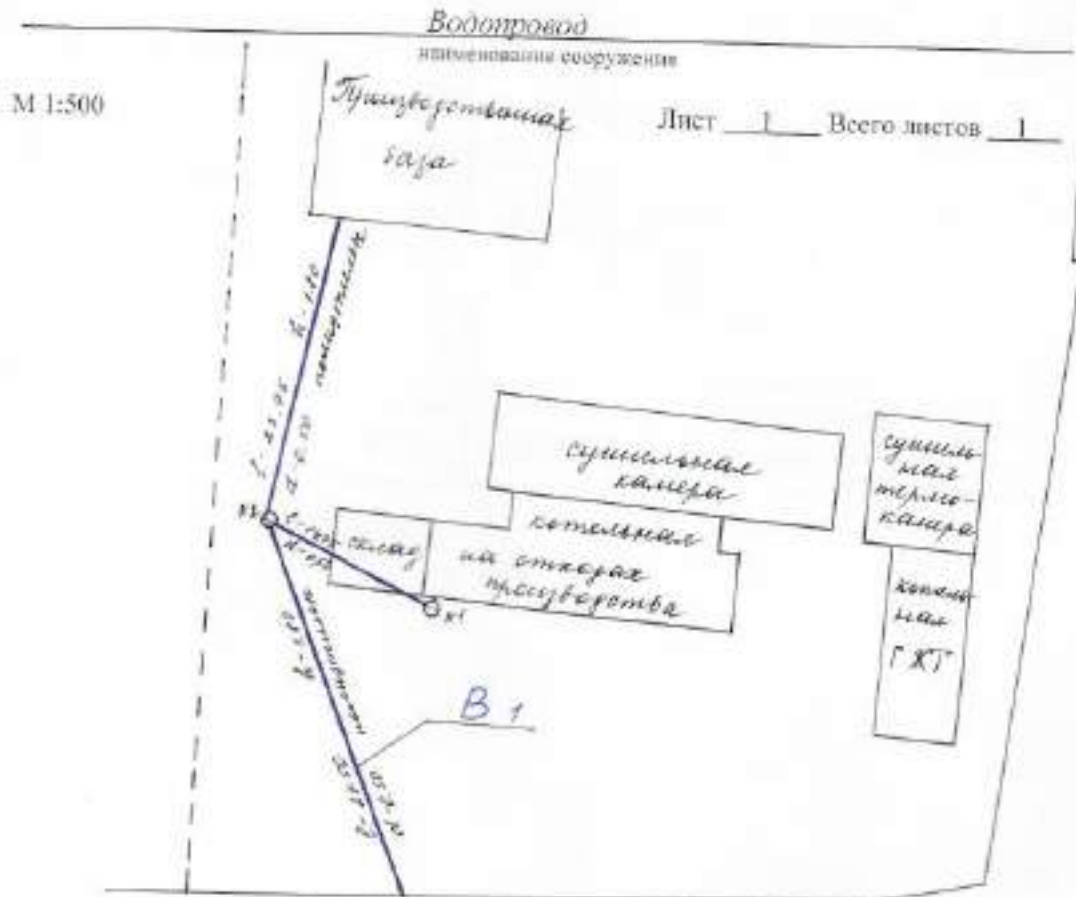


4. Состав объекта

№ п/п литера на плане	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуат ацию (заверше ния строител ства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<i>B1</i>	<i>Водопровод</i>	<i>2008</i>		<i>11254,00</i>



6. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Условные обозначения

- — Водопровод
- В 1 — Литера объекта
- ⊙ — камеру водорозетной

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Глухова Е.Н.	<i>[Signature]</i>	Цапалкина О.Б.	<i>[Signature]</i>



7. Эскепликация к ситуационным планам

№ лите ра на пла не	Участки сооружения	Протяж енность трассы (м)	Протяж енность трубоп роводов (м)	Трубопроводы		К о л о д ц ы (шт.)
				Материал	диамет р условн ый (мм)	
1	2	3	4	5	6	7
<i>B1</i>	<i>Водопровод</i>	<i>60,0</i>	<i>60,0</i>	<i>полиэтилен</i>	<i>50</i>	<i>2</i>

**8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Глухова Е.Н.		Ципалкина О.Б.	



Прошито
на 7 листах
" 28 " 2008г
Руководитель БТИ
подпись



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение

(это объект недвижимого имущества)

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325:090-1006/9

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование кабель электропитания 0,4 кв

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Шаховской р-н	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Д	
Иное описание местоположения	---Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	

1.3. Основная характеристика: протяженность 48 м
(тип) (параметр) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: электропитание1.5. Этажность:
количество этажей ---, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического плана инв. № 325:090-1006/9 по состоянию на 03.12.2008 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50518101-05 от 01.03.2010 г. Фактическая протяженность 48,14 м, округлена до 48 м, согласно приказу Министерства Юстиции от 18.02.2008 г.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от 30 октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Л.Н. Бочкова

М.П.

(подпись)(подпись филиала)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Сооружение

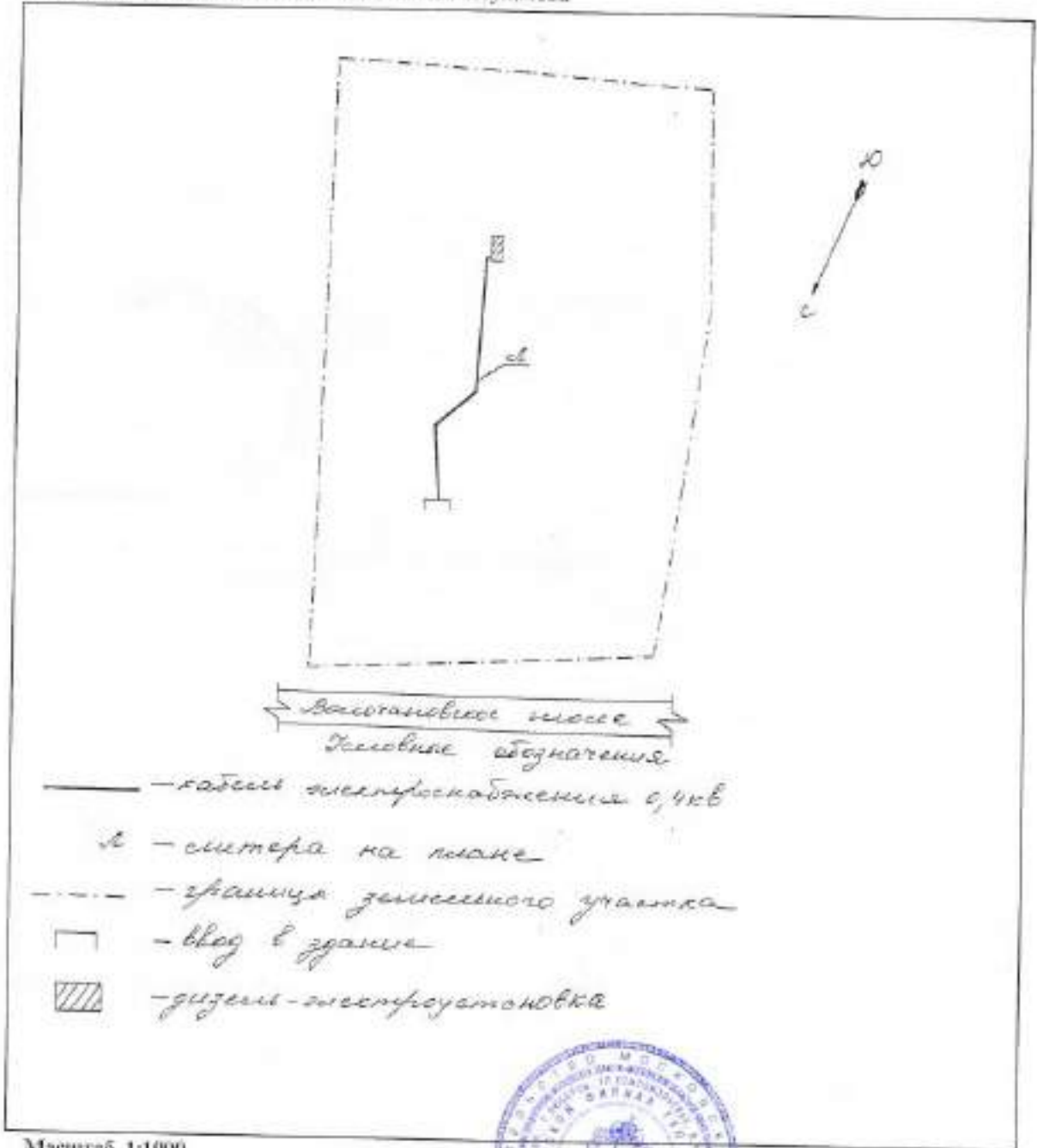
(для объектов недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325-096-1006/9

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Директор Шаховского филиала ГУП МО «МОБТИ»



М. П.

Л.Н. Бочкова

(интернет, факс)





Технический ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Кабель электроснабжения 0,4 кв.
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	<i>Шаховской</i>	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Л</i>	
Иное описание местоположения	<i>Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7</i>	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	<i>325:096-1006/9</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 03.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО «Проминвест ДиАРС»		Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать	Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Гончаров М.А.		Директор <i>Бочкова Л.Н.</i>	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о сооружении	3
4.	Состав объекта	4
5.	Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области	5
6.	Ситуационный план М 1:500	6
7.	Ситуационный план	7
8.	Экспликация к ситуационному плану	8
9.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9



3. Общие сведения о сооружении

Вид сооружение
Наименование Кабель электроснабжения 0,4 кв
Назначение электроснабжение
Год ввода в эксплуатацию 2008
Материал опор -
Протяженность 48,14 м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено сооружение 50:06:060203:12

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 322321,40 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание

Разрешение на достройку производственной базы №188 от 19.11.2003 года



4. Состав объекта

№ и литеры на плане	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
II	Кабель электроснабжения 0,4 кв	2008		322321,40



5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Наименование муниципального образования	Протяженность (м)
<i>Л</i>	<i>Кабель электроснабжения 0,4 кв</i>		<i>48,14</i>

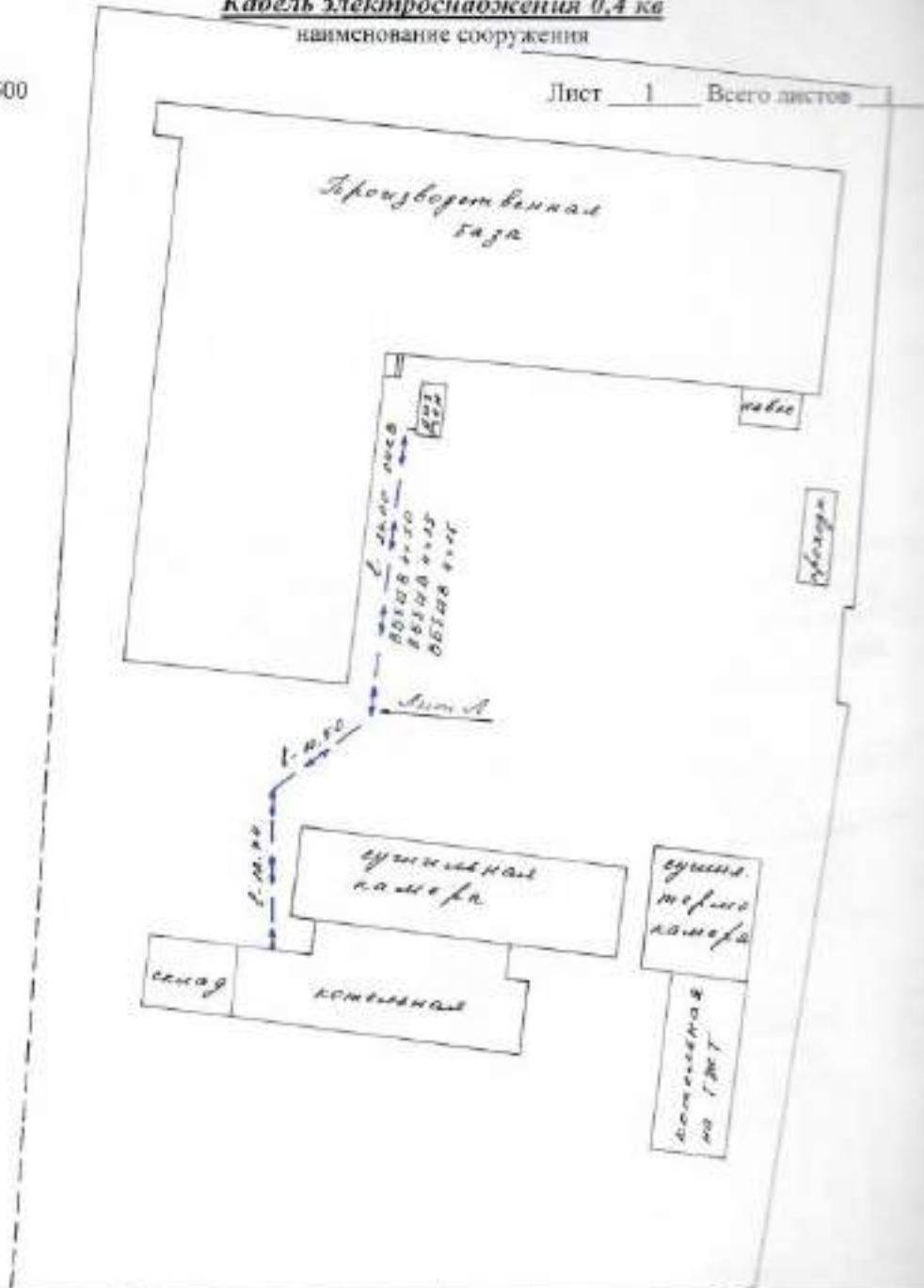


6. Ситуационный план

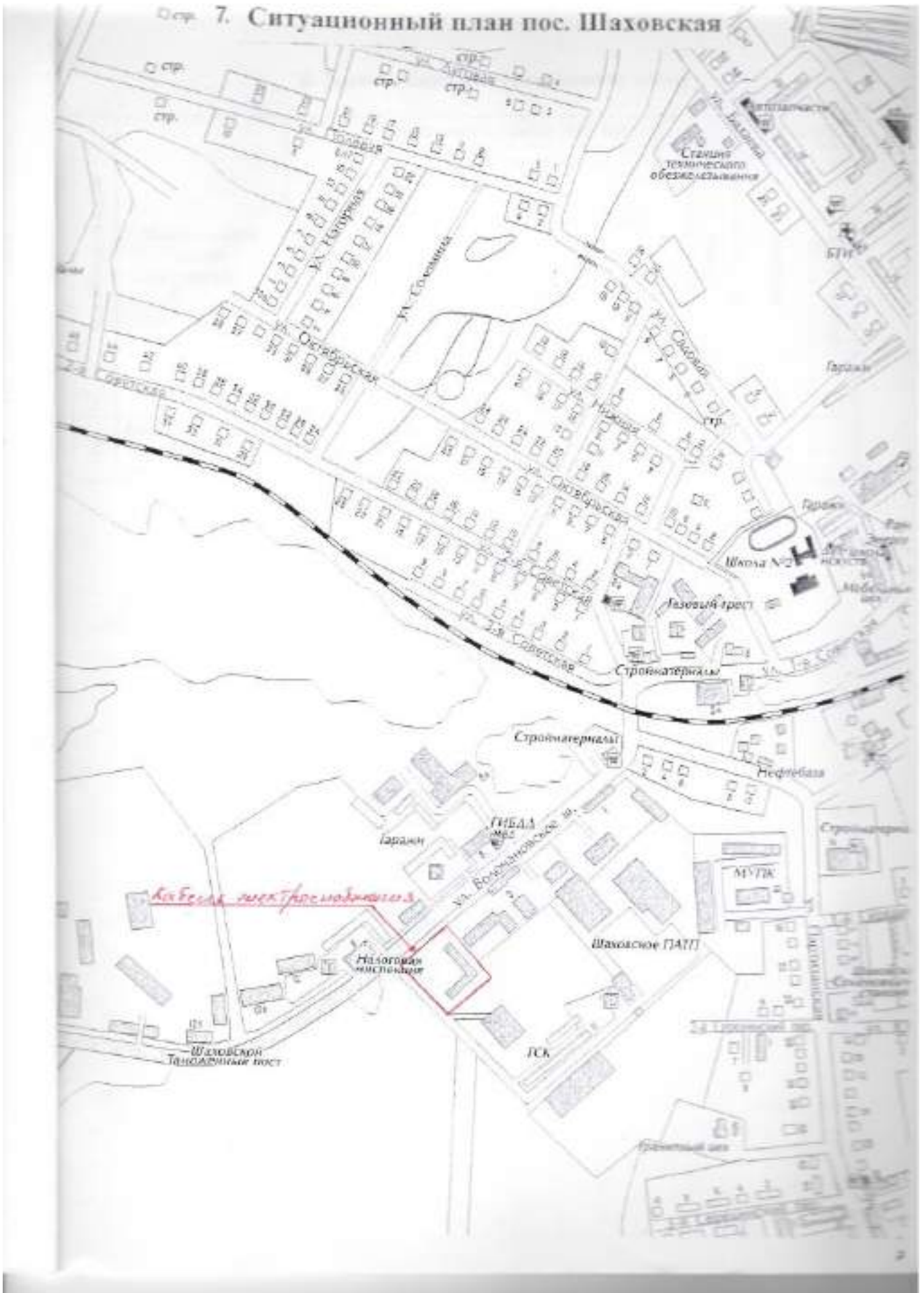
Кабель электроснабжения 0,4 кв
наименование сооружения

M 1:500

Лист 1 Всего листов



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Солдатова Ю. А.	<i>[Signature]</i>	Цыпалкина О. Б.	<i>[Signature]</i>





8. Экспликация к ситуационному плану

№ и литера на плане	Наименование линии электропередачи	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)					Протяженность электрических цепей	Опоры	
			Всего	в том числе:			материал		Количество (штук)	
				Кабельных линий в группе	Кабельных линий в коллекторе или в канализации	воздушных				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Л	Кабель электропитания 0,4 кВ	0,4 кВ	48,14	48,14	-	-	-	-	-	-

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Салдатова Ю. А.		Цапалкина О. Б.	





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325-096-1006/8

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование канализация

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Шаховской р-н	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	К	
Иное описание местоположения	---Городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волчиновское шоссе, д.7	

1.3. Основная характеристика: протяженность 218 м
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: канализация1.5. Этажность:
количество этажей -, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:06:060203:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 325-096-1006/8 по состоянию на 03.12.2008 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU150518101-04 от 01.03.2010 г. Фактическая протяженность 217,5 м; округлена до 218 м. согласно приказа Министерства Юстиции от 18.02.2008 г. Материал турб-полнцен.1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала БУИ МО "МОБТИ"

Л.Н. Бочкова

(подпись) (полное имя, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Сооружение

(объект недвижимости)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325:096-1006/8

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Шаховского филиала ГУП «ИЗВЕСТИЯ»



Л.Н. Бочкова

(подпись, фамилия)



Принято, проведено
и сдано в печать
на *10* листах
в количестве *1* экземпляре
подписано: *Игорь Александрович Лумпов*
Генеральный директор ООО «МЛВ»
(ИНН Тюменская область № 5707033893)
ОГРН 5707033893



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Канализация

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Шаховской	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иные признаки местоположения	Городское поселение Шаховская, в. Шаховская, Волооченовское шоссе, д. 7	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	325-096-1006/8

Технический паспорт составлен по состоянию на 3 декабря 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ООО «Проминвест ДИАРС»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Госчаров М.А.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
Директор Бочкова Л.Н.	

5270091



2. Описание (состав) технического паспорта

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о сооружении	3
4.	Состав объекта	4
5.	Ситуационный план	5
6.	Ситуационный план М 1:500	6
7.	Экспликация к ситуационным планам	7
8.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8



3. Общие сведения о сооружении

Вид сооружение
Наименование Канализация
Назначение Канализация
Год ввода в эксплуатацию 2008
Материал трубопроводов полиэтилен
Протяженность трассы 217,50 м.
Количество колодцев 11 шт.
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50-06-060203;12

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.2. Сведения об ограниченных (обременениях)

Сведений не имеется

3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1760107,59 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание

Разрешение на достройку производственной базы №188 от 19.11.2003 г.



4. Состав объекта

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию (завершены строительные работы)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<i>К</i>	<i>Канализация</i>	<i>2008</i>		<i>1760107,59</i>
<i>1,2,3 4,5 6,7,8 9,10 11</i>	<i>Колодцы канализационные</i>	<i>2008</i>		
<i>I</i>	<i>Септик</i>	<i>2008</i>		
<i>II</i>	<i>Септик</i>	<i>2008</i>		



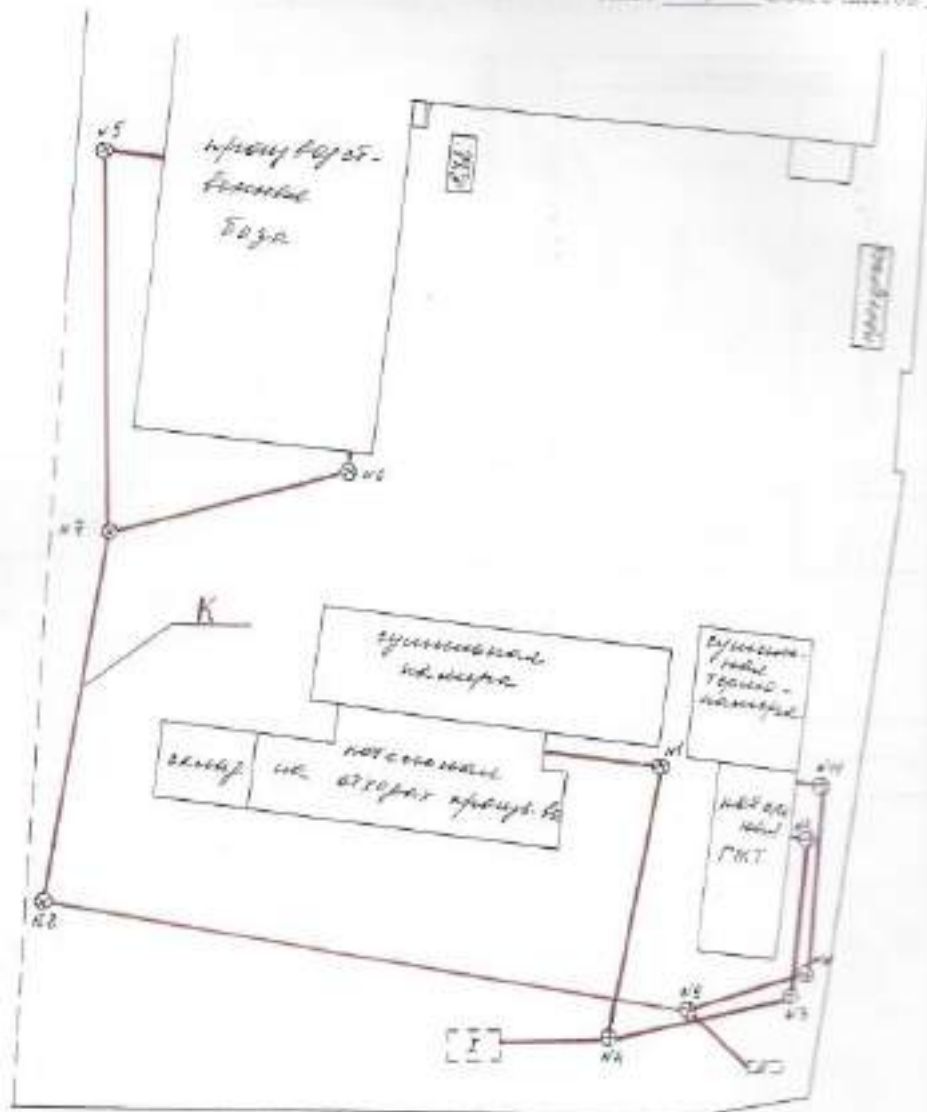
6. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Канализация

инженерное сооружение

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

- канализация
- канализационный люк
- вентиляция
- К** - место объекта

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Осипова Е.Н.		Каланджян М.Р.	



7. Экспликация к ситуационным планам

№ и литеры на плане	Участки сооружения	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	диаметр условный (мм)	
1	2	3	4	5	6	7
<i>К</i>	<i>Канализация</i>	<i>217,50</i>	<i>217,50</i>	<i>полиэтилен</i>	<i>110</i>	
<i>1,2,3, 4,5,6, 7,8,9, 10,11</i>	<i>Колодцы канализацион- ные</i>			<i>Железобетон- ные кольца</i>		<i>11</i>
<i>I</i>	<i>Септик</i>			<i>полиэтилен</i>		
<i>II</i>	<i>Септик</i>			<i>полиэтилен</i>		

**8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Осипова Е.Н.		Казаньжян М.Р.	



Прошито
на 12 листах
2008г.
Руководитель В.И.
Ладигин



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Сооружение

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 325-096-1006/10**1. Описание объекта недвижимого имущества**1.1. Наименование теплотрасса**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Т	
Иное описание местоположения	Шаховской р-н, городское поселение Шаховская, поселок Шаховская, Волочановское шоссе, дом 7	

1.3. Основная характеристика: протяженность 30 м
(метр) (метры) (линейная мера)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: теплоснабжение**1.5. Этажность:**количество этажей -, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20101.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50-06-060203-12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании фактического исторического инв. № 325-096-1006/10 по состоянию на 03.12.2008 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RUS0518101-03 от 01.03.2010 г. Магистральный трубопровод.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Шаховской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Л.Н. Бочкова(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (для здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Сооружение

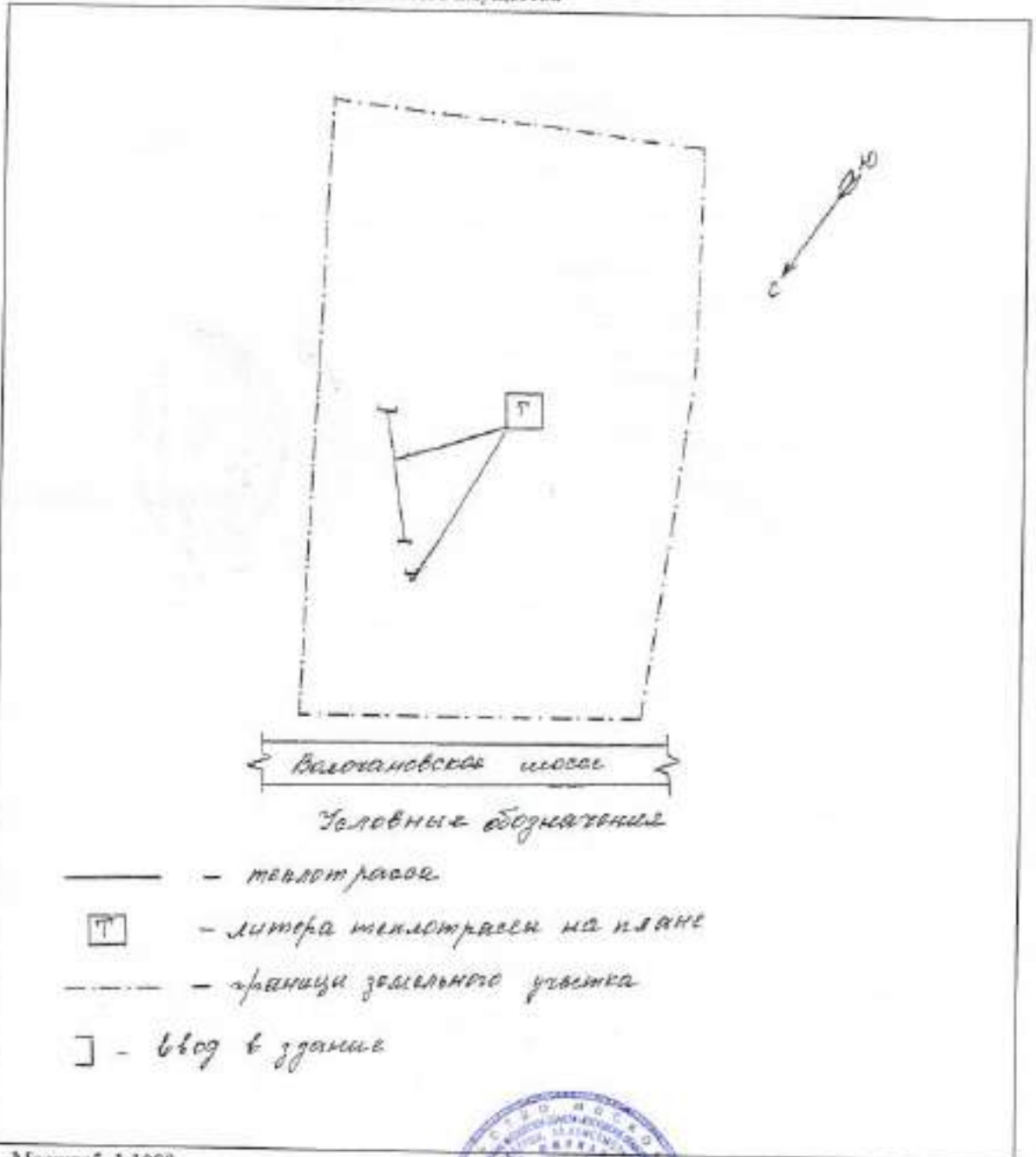
(выявление недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

325:096-1006/10

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Директор Шаховского филиала ГУП МО "МОБТИ"



Л.Н. Бочкова

(подпись, фамилия)





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Теплотрасса

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Шаховской	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Иное описание местоположения	Городское поселение Шаховская, п. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	325-096-1006/10

Технический паспорт составлен по состоянию на 3 декабря 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ООО «Проминвест ДИАРС»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, Печать
Генеральный директор ООО «Проминвест ДИАРС» Гончаров М.А.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Шаховской филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) Директор Бочкова Л.Н.	Подпись, Печать 



5270334



2. Опись (состав) технического паспорта

№ пп	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о сооружении	3
4.	Состав объекта	4
5.	Ситуационный план	5
6.	Ситуационный план М 1:500	6
7.	Экземплировка к ситуационным планам	7
8.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8



3. Общие сведения о сооружении

Вид сооружение
Наименование Теплотрасса
Назначение отопление
Год ввода в эксплуатацию 2008
Материал трубопроводов сталь
Протяженность трассы 30 м
Количество колодцев 0 шт.
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено сооружение 50:06:060203:12

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 45600 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.4. Примечание



4. Состав объекта

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 09.10.2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<i>T</i>	<i>Теплотрасса</i>	<i>2008</i>		<i>45600</i>



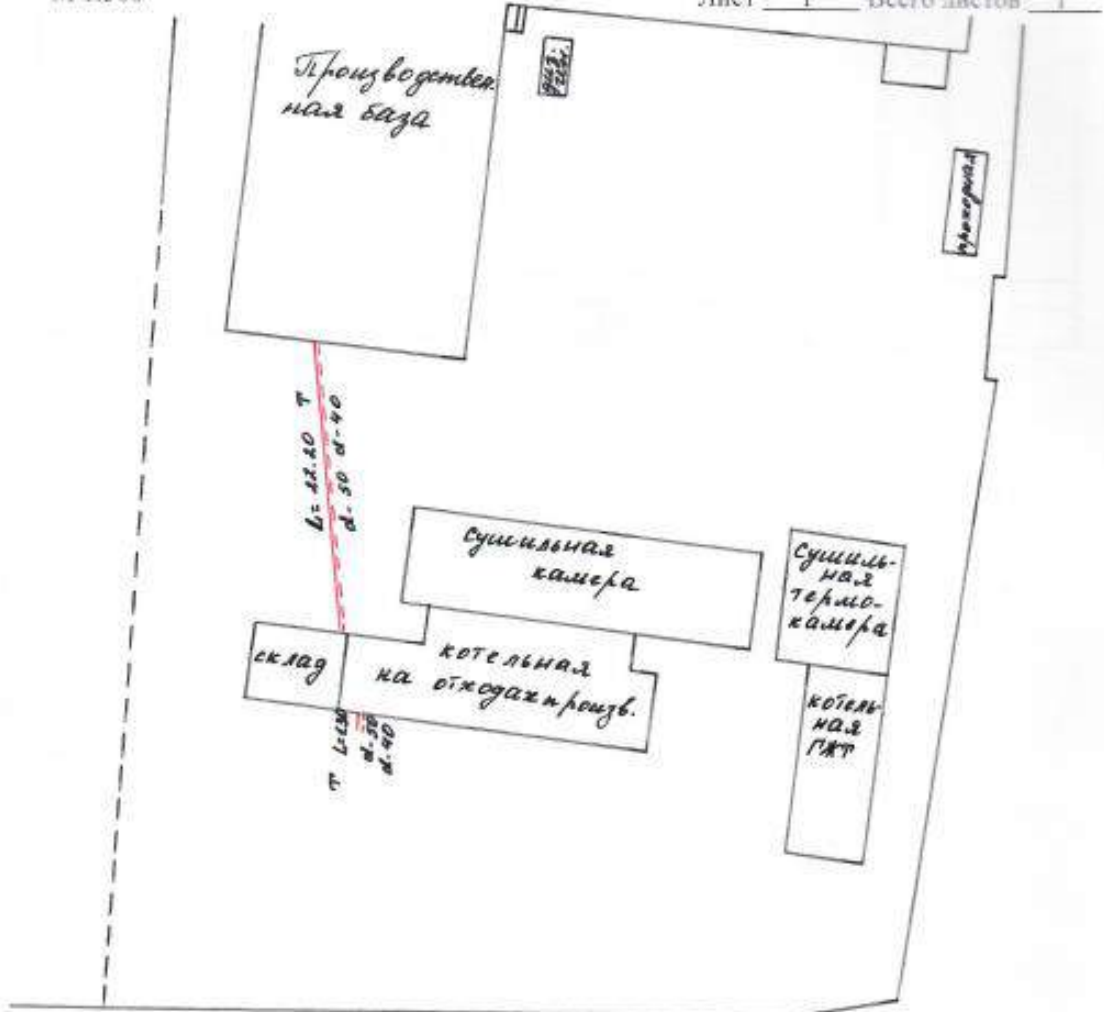
6. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Теплотрасса

наименование сооружения

M 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковыркина Е.П.	<i>Ковыркина</i>	Казанкозян М.Р.	<i>Казанкозян</i>





7. Экспликация к ситуационным планам

№ и литера на плане	Участки сооружения	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		
				Материал	диаметр условный (мм)	Колодцы (шт.)
1	2	3	4	5	6	7
T	Теплотрасса	30	30	сталь	40 ; 50	0

**8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковыркина Е.П.	<i>Ковыркина</i>	Казанджян М.Р.	<i>Казанджян</i>





Прошито
на 8 листах
3.12.2008г.
Руководитель БТИ
Подпись





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 21.08.2020

№ 33-00-4001/5001/2020-5021

На основании запроса от 18.08.2020, поступившего на рассмотрение 19.08.2020, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Техновуд"; ИНН: 7704373019; ОГРН: 1167746901871; адрес местонахождения: 143700, Московская область, п. Рабочий поселок Шаховская, ул. Шоссе Волочановское, д. 7, за период с 26.02.2016 по 18.08.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:06:0060203:12

Назначение объекта недвижимости:

Виды разрешенного использования объекта: Для размещения производственной базы

Адрес: обл. Московская, р-н Шаховской, г/пос Шаховская, шт. Шаховская, ш. Волочановское, дом 7

Площадь: 6808.00 кв. м.

1.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 24.10.2016

номер государственной регистрации: 50-50/002-50/006/005/2016-4141/2



основание государственной регистрации: Договор купли-продажи имущества, выдан 04.10.2016

1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

1.3.1. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060203:12-50/007/2019-32

1.3.2. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060203:12-50/001/2019-22

1.3.3. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060203:12-50/001/2019-18

1.3.4. вид: Запрещение регистрации

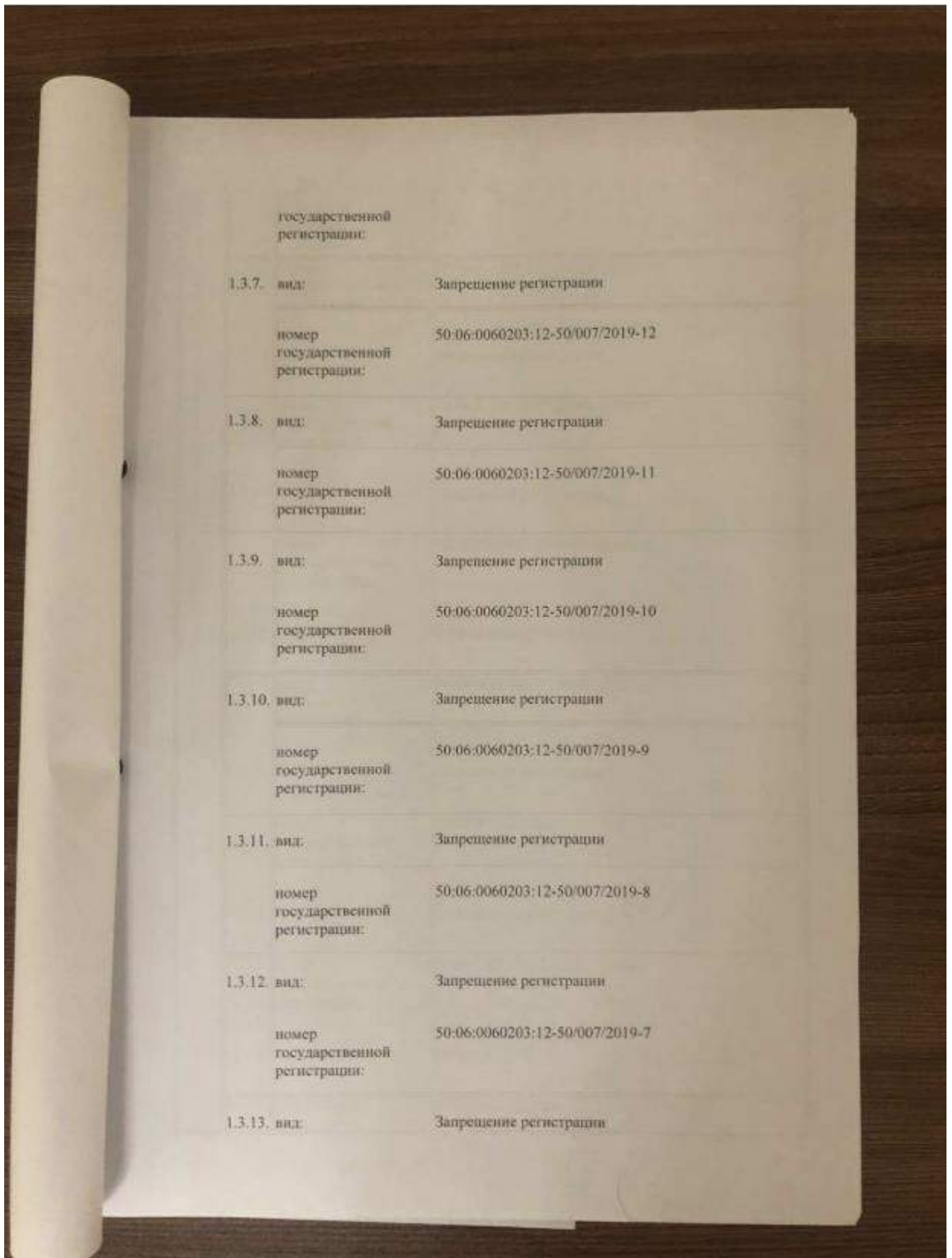
номер государственной регистрации: 50:06:0060203:12-50/001/2019-15

1.3.5. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060203:12-50/007/2019-14

1.3.6. вид: Запрещение регистрации

номер 50:06:0060203:12-50/007/2019-13





номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-6
1.3.14. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-5
1.3.15. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-4
1.3.16. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-3
1.3.17. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-2
1.3.18. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060203:12-50/001/2019-1
2. 2.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:06:0060202:188



Назначение недвижимости:	объекта Нежилое
Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта
Адрес:	Московская область, р-н Шаховской, рп Шаховская, ш Волочановское, д 7
Площадь:	417.00 кв. м.
2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 24.10.2016
номер регистрации:	государственной 50-50/002-50/006/005/2016-4138/2
основание регистрации:	государственной Договор купли-продажи имущества, выдан 04.10.2016
2.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта
2.3.1. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-32
2.3.2. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-22
2.3.3. вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-18
2.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-15
2.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-14
2.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-13
2.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-12
2.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-11
2.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной	50:06:0060202:188-50/007/2019-10



регистрации:	
2.3.10. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-9
2.3.11. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-8
2.3.12. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/007/2019-7
2.3.13. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-6
2.3.14. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-5
2.3.15. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-4
2.3.16. вид:	Запрещение регистрации



номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-3
2.3.17. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-2
2.3.18. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:188-50/001/2019-1
3. 3.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:06:0060202:397
Назначение недвижимости:	объекта Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
Адрес:	Московская область, р-н Шаховской, рп Шаховская, ш Волочановское, д 7
Площадь:	199,50 кв. м.
3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	24.10.2016
номер государственной регистрации:	50:50/002-50/006/005/2016-4139/2



основание государственной Договор купли-продажи имущества, выдан
регистрации: 04.10.2016

3.3. Ограничение прав и
обременение объекта
недвижимости:

3.3.1. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:397-50/007/2019-32

3.3.2. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:397-50/001/2019-22

3.3.3. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:397-50/001/2019-18

3.3.4. вид: Запрещение регистрации

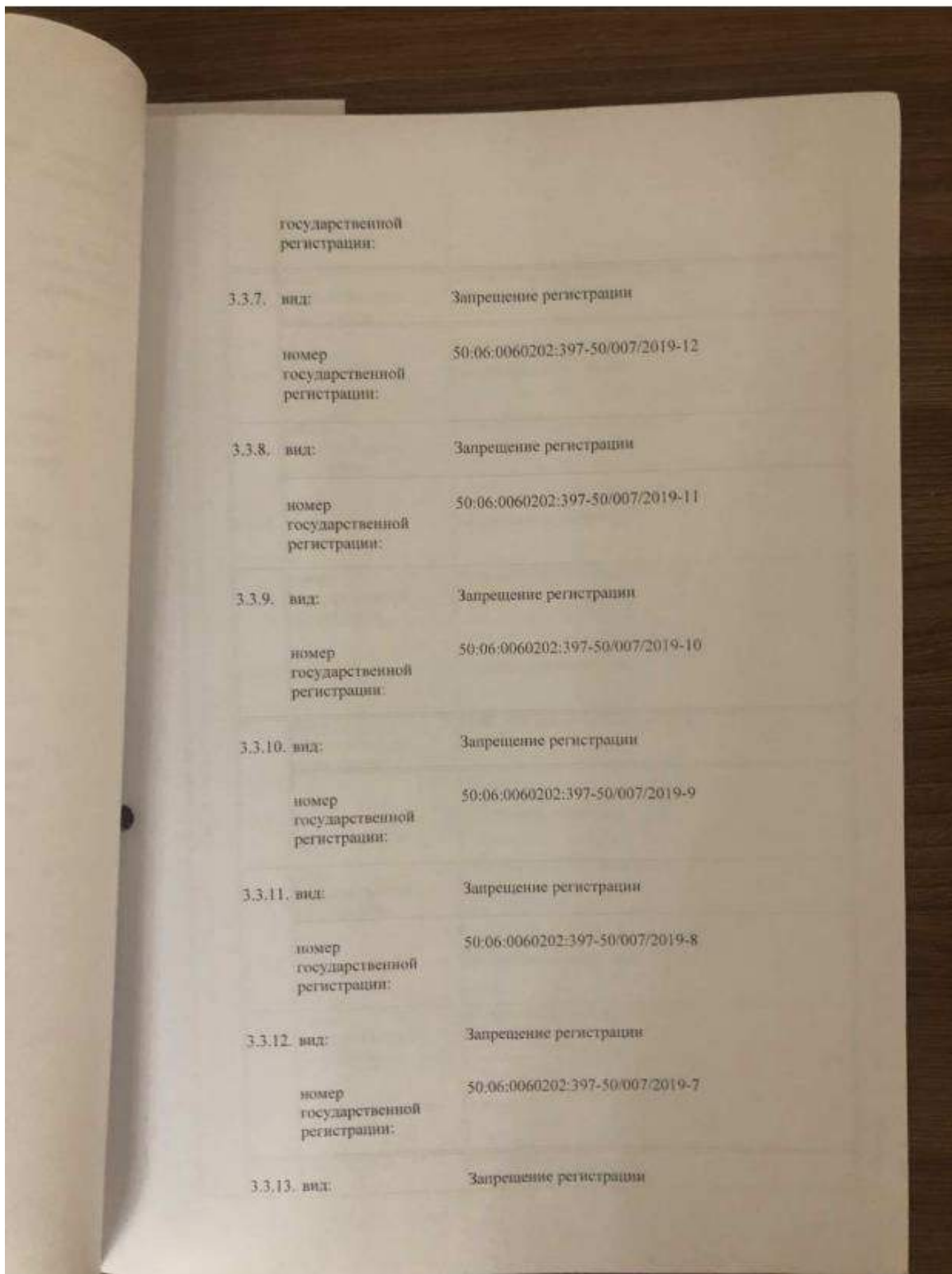
номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:397-50/001/2019-15

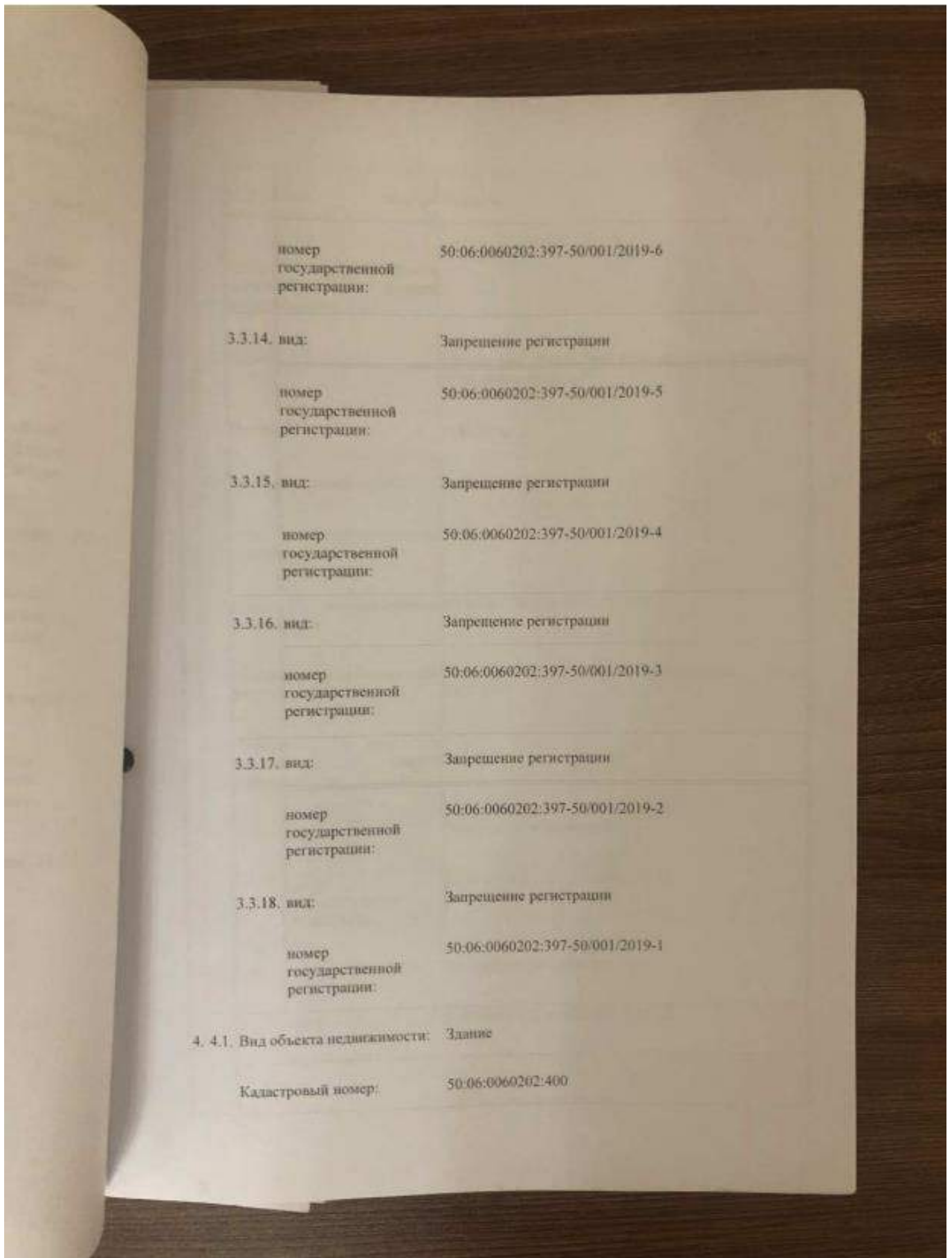
3.3.5. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:397-50/007/2019-14

3.3.6. вид: Запрещение регистрации

номер 50:06:0060202:397-50/007/2019-13







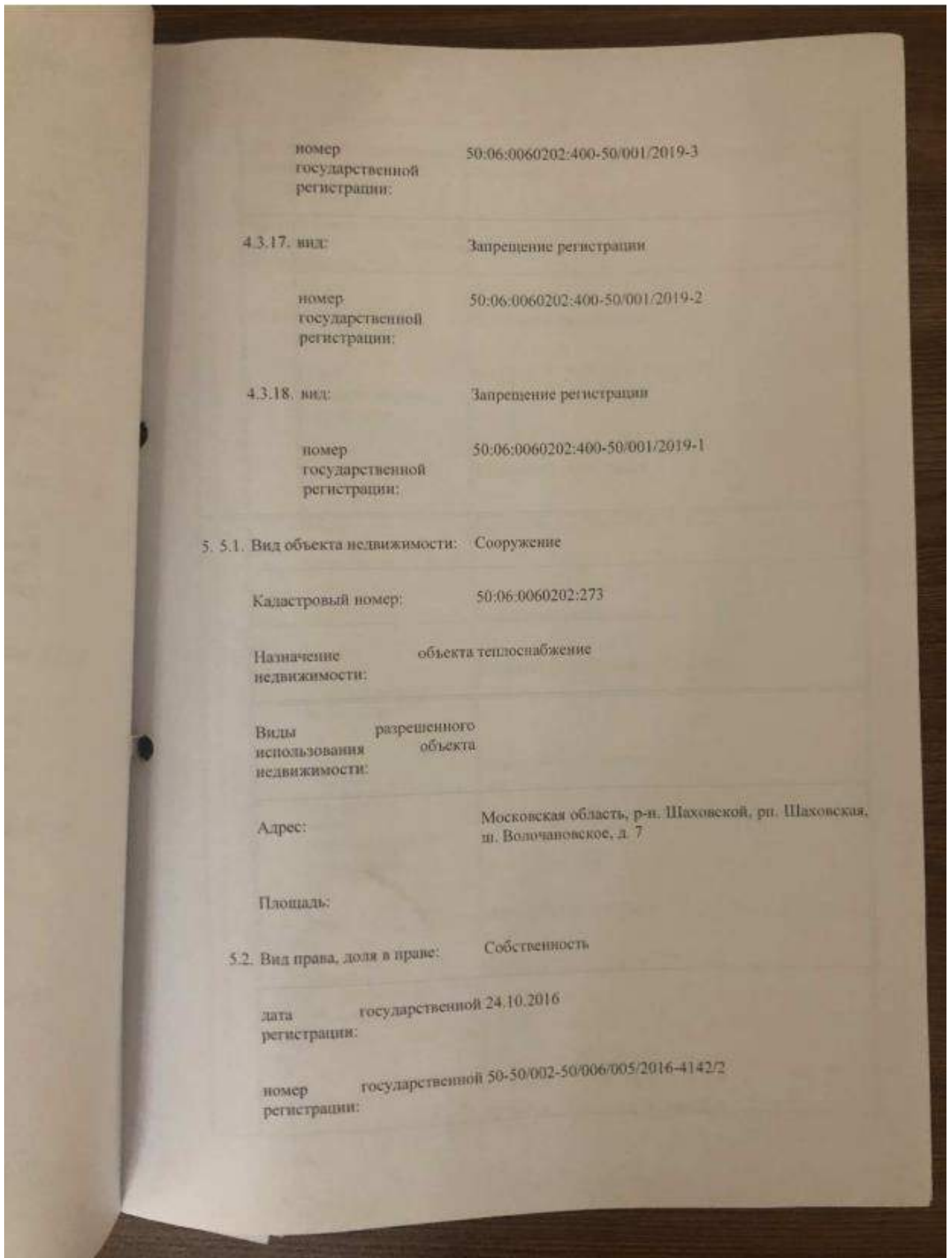
Назначение недвижимости:	объекта Нежилое
Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта
Адрес:	Московская область, р-н Шаховской, рп Шаховская, ш Волочановское, д 7
Площадь:	1581.00 кв. м.
4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 24.10.2016
номер регистрации:	государственной 50-50/002-50/006/005/2016-4140/2
основание регистрации:	государственной Договор купли-продажи имущества, выдан 04.10.2016
4.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта
4.3.1. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-06:0060202:400-50/007/2019-32
4.3.2. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-22
4.3.3. вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-18
4.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-15
4.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-14
4.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-13
4.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-12
4.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-11
4.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной	50:06:0060202:400-50/007/2019-10



регистрации:	
4.3.10. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-9
4.3.11. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-8
4.3.12. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/007/2019-7
4.3.13. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-6
4.3.14. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-5
4.3.15. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:400-50/001/2019-4
4.3.16. вид:	Запрещение регистрации





основание государственной регистрации: Договор купли-продажи имущества, выдан 04.10.2016

5.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

5.3.1. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/007/2019-32

5.3.2. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/001/2019-22

5.3.3. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/001/2019-18

5.3.4. вид: Запрещение регистрации

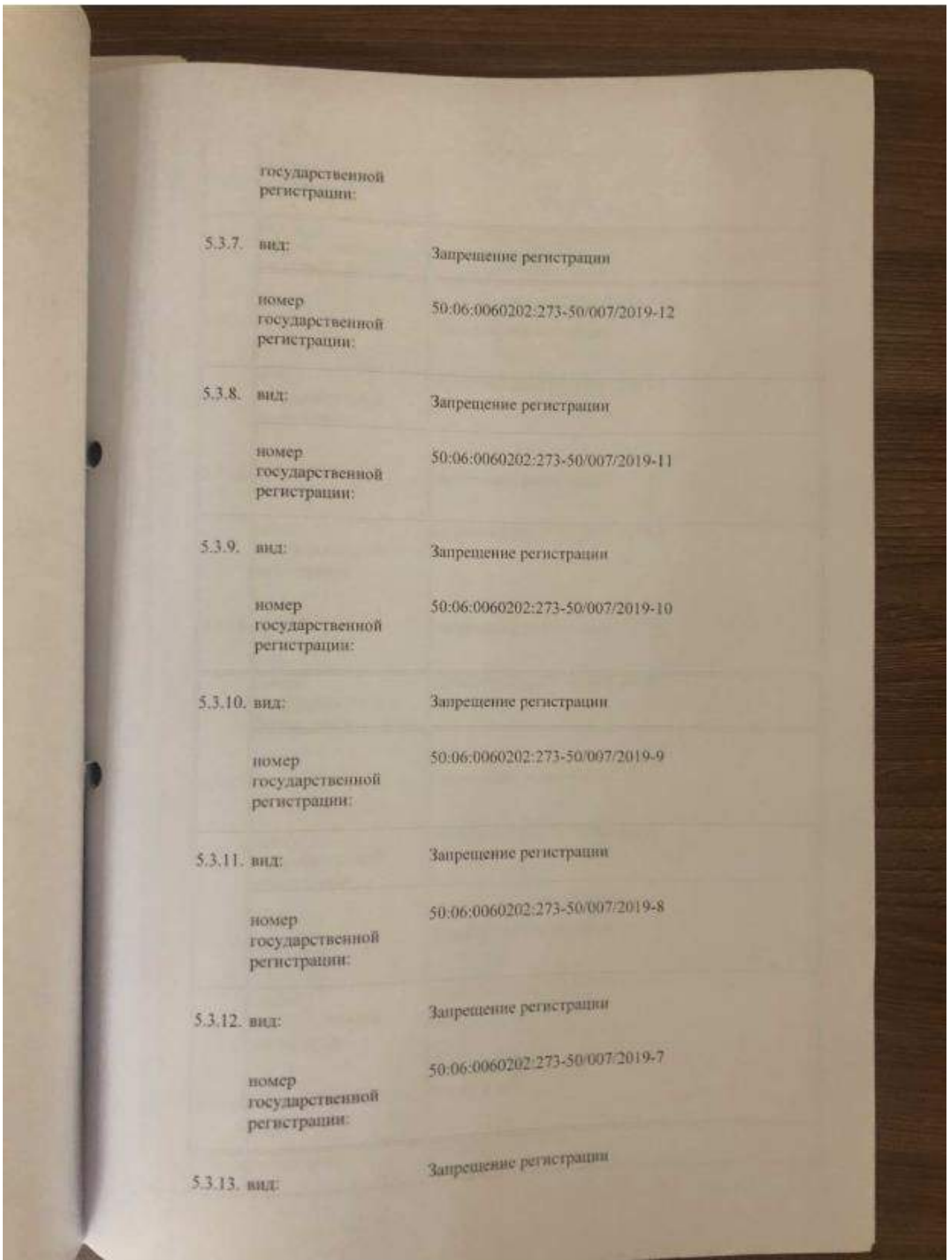
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/001/2019-15

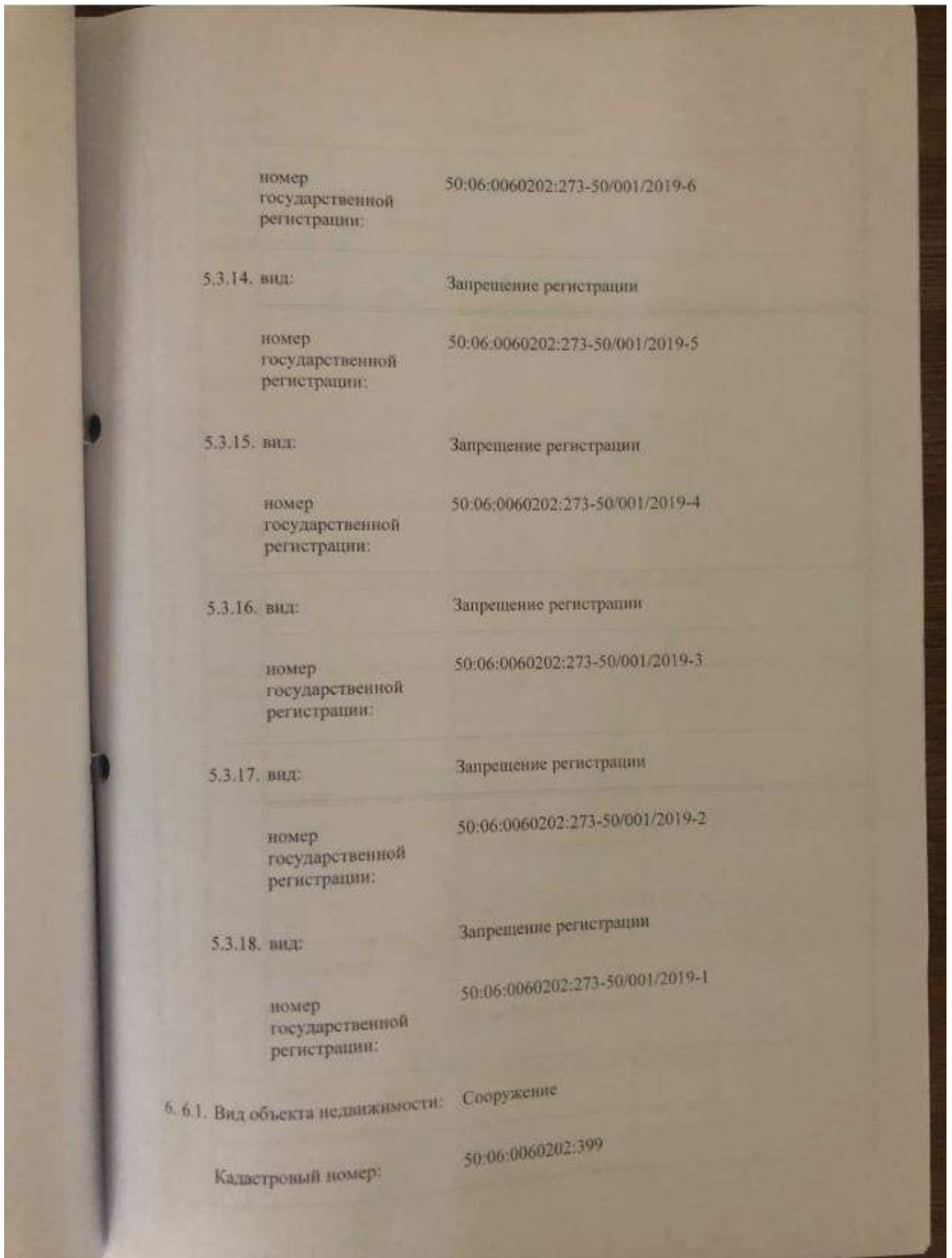
5.3.5. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/007/2019-14

5.3.6. вид: Запрещение регистрации

номер государственной регистрации: 50:06:0060202:273-50/007/2019-13







Назначение
недвижимости: объекта электроснабжение

Виды
использования
недвижимости: разрешенного
объекта

Адрес: Московская область, р-н. Шаховской, рп. Шаховская,
ш. Волочановское, д. 7

Площадь:

6.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата
регистрации: государственной 24.10.2016

номер
регистрации: государственной 50:50/002-50/006/005/2016-4143/2

основание
регистрации: государственной Договор купли-продажи имущества, выдан
04.10.2016

6.3. Ограничение
обременение
недвижимости: прав и
объекта

6.3.1. вид: Запрещение регистрации

номер
государственной
регистрации: 50:06:0060202:399-50/007/2019-32

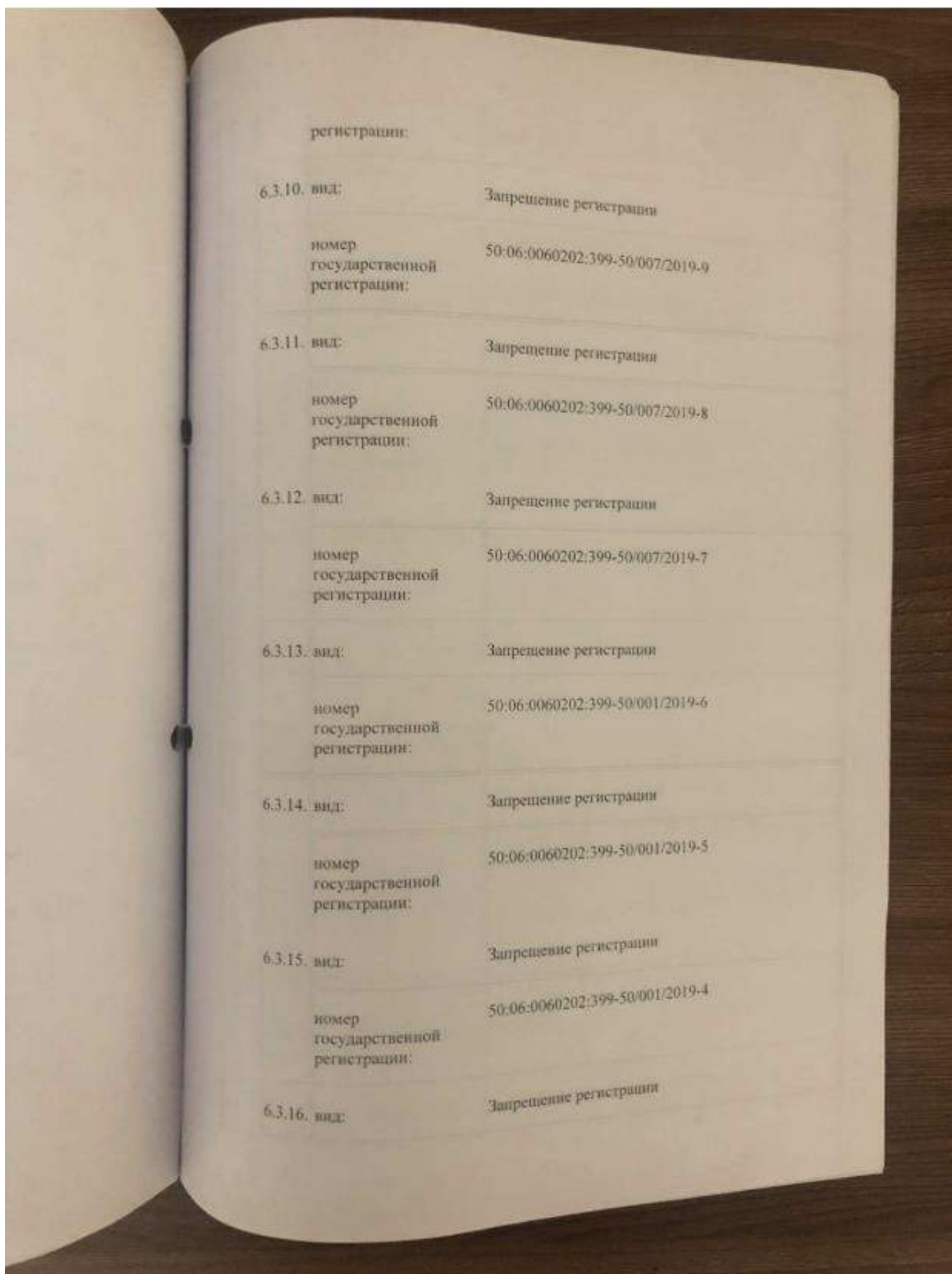
6.3.2. вид: Запрещение регистрации

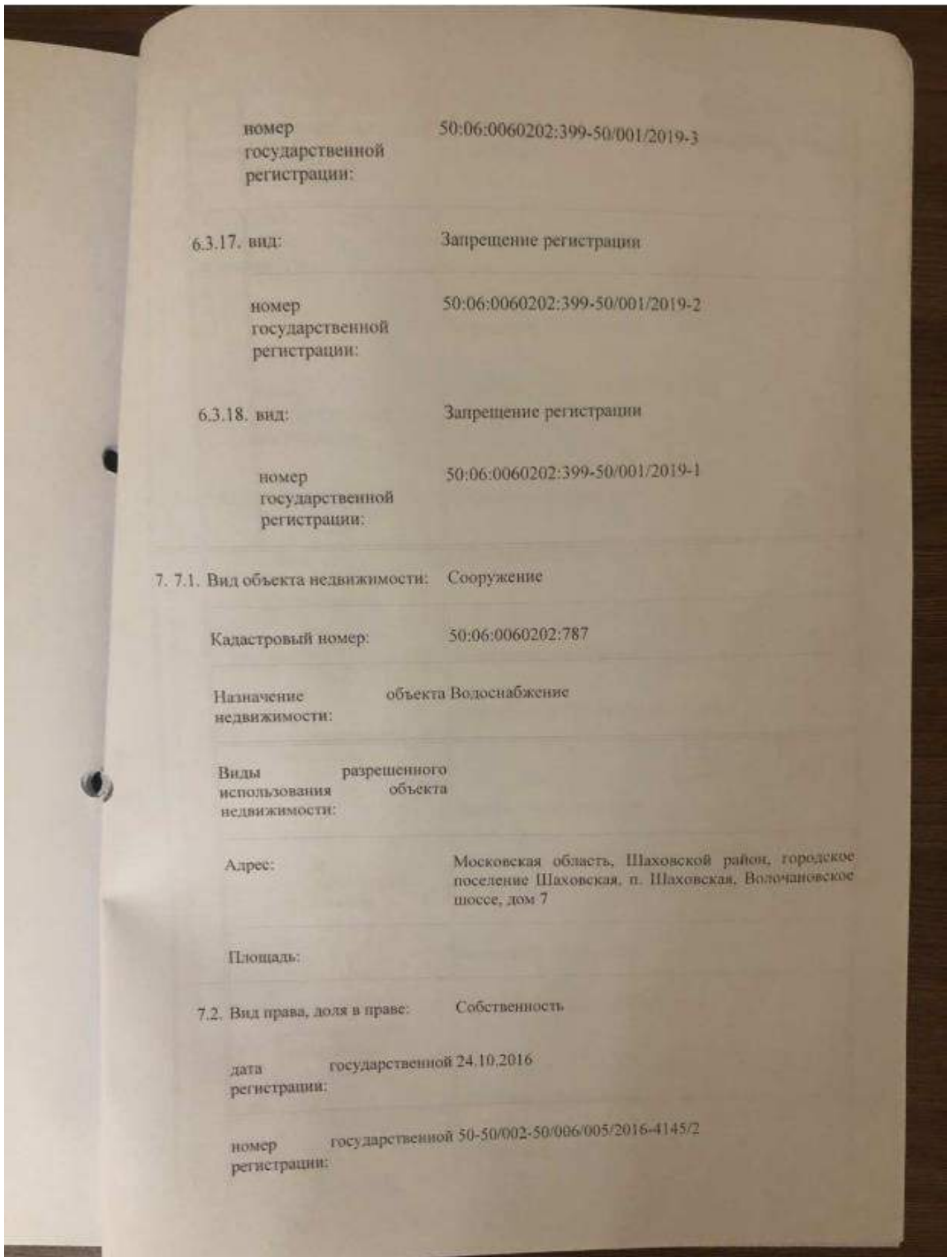
номер
государственной
регистрации: 50:06:0060202:399-50/001/2019-22

6.3.3. вид: Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/001/2019-18
6.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/001/2019-15
6.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/007/2019-14
6.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/007/2019-13
6.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/007/2019-12
6.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:399-50/007/2019-11
6.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной	50:06:0060202:399-50/007/2019-10







основание государственной Договор купли-продажи имущества, выдан
регистрации: 04.10.2016

7.3. Ограничение прав и
обременение объекта
недвижимости:

7.3.1. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/007/2019-32

7.3.2. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/001/2019-22

7.3.3. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/001/2019-18

7.3.4. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/001/2019-15

7.3.5. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/007/2019-14

7.3.6. вид: Запрещение регистрации

номер государственной
регистрации: 50:06:0060202:787-50/007/2019-13



государственной
регистрации:

7.3.7. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-12

7.3.8. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-11

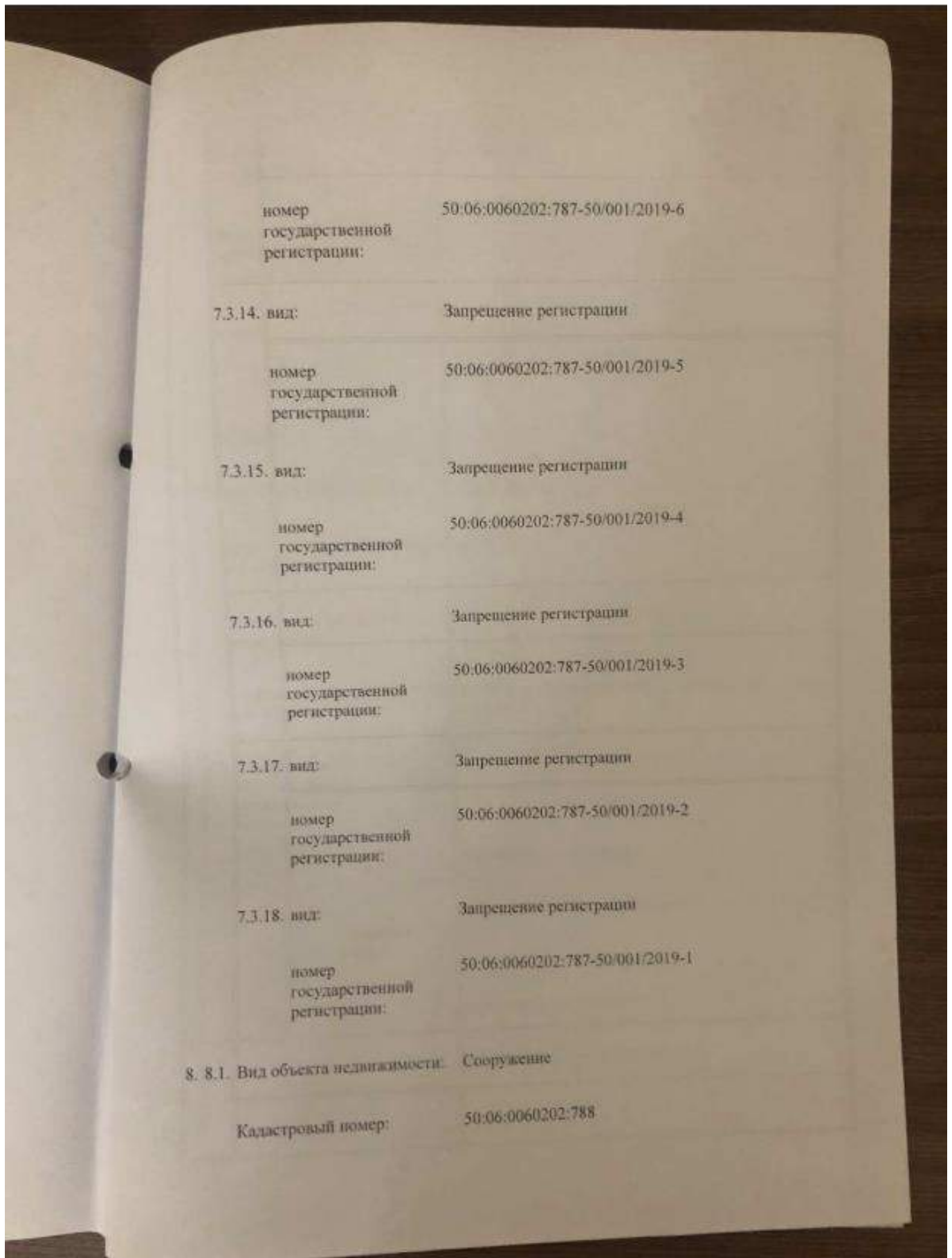
7.3.9. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-10

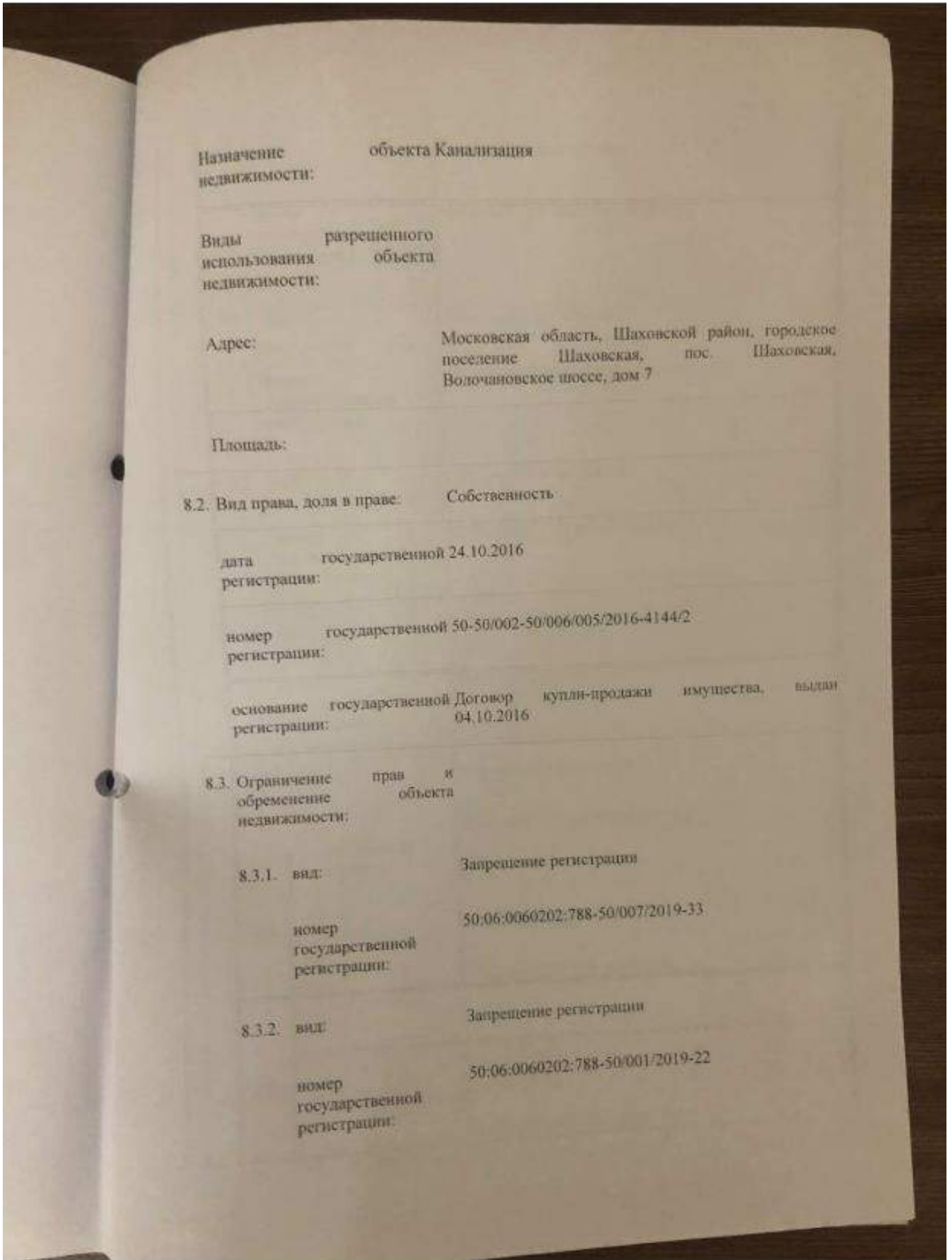
7.3.10. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-9

7.3.11. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-8

7.3.12. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:06:0060202:787-50/007/2019-7

7.3.13. вид:	Запрещение регистрации
--------------	------------------------







8.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/001/2019-18
8.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/001/2019-15
8.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/007/2019-14
8.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/007/2019-13
8.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/007/2019-12
8.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:06:0060202:788-50/007/2019-11
8.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной	50:06:0060202:788-50/007/2019-10



регистрации:

8.3.10. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/007/2019-9

8.3.11. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/007/2019-8

8.3.12. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/007/2019-7

8.3.13. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/001/2019-6

8.3.14. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/001/2019-5

8.3.15. вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 50:06:0060202:788-50/001/2019-4

8.3.16. вид: Запрещение регистрации



Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Государственного
 Росстата от 18.08.98 № 88

ООО "ТехноВул"
(полное наименование)

Форма по ОКУД 0317001
 по ОКПО 04770522

Код

Освоение для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(инициалы и фамилия)

Вид деятельности: 1
номер

Дата начала инвентаризации: 23.10.2020
дата

Дата окончания инвентаризации: 26.10.2020
дата

Вид операции: 29.10.2020
дата

Номер документа	Дата составления
1	29.10.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 основных средств**

Осложненные средства _____

находящиеся в собственности ООО "ТехноВул"
(полное наименование организации, на балансовом счете, в т.ч. арендованы)

Местонахождение: 143700, Московская обл., рп Шаховская, Волжанское ш, д.7

Арендатор*: ООО "ТепСтройПроект"

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Генеральный директор _____ Ветров А.В.
(подпись) (подпись)

_____ (подпись) (подпись)

_____ (подпись) (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



2-я страница формы № ЛНВ-1

№ по порядку	№	Наименование, количество и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на предмет оценки (аренда)			Год выпуска (эксплуатации, приобретения)	№			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
			наименование	даты	номер		инвентарный	заводской	пакета (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	категория (с/во, и/т)	стоимость, руб. коп.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		шагонок -бытовка								1			
2		компьютеры "Intel"								2			
3		измеритель влажности											
4		GANN HT-85-T пылесушавлявающий								1			
5		TONGAN пылесос жидкостный								2			
6		KARCHER автомат TP-6000											
7		всприводный реслинг RH.3-300											
8		фронтальный прижим L200											
Итого										16			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ВОСЕМЬ (арифмет.)

б) общее количество единиц фактически

ШЕСТЬНАДЦАТЬ (арифмет.)

в) на сумму фактически

(арифмет.)

руб. _____ коп. _____



3-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (оригинал)			Год выпуска (период, изготовления, изготовления)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. вал.	стоимость, руб. шт.	стоимость, руб. ков.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
9	фильтриванное оборудование: аппараты фильтрации AquaWell AS0835 аппараты смягчения воды Grundfos 081098 0807560 воляные резервуары ReFlex-800												
10	оборуд. системы аспирации центр. аспирац. система Молдова пылеулавливат. Агрегаты: KONCAP 2425; 2438 MF9034(ПК3000)												
Итого									10				

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

десять

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

десять

(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

руб. _____ коп. _____



4-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий наличие объекта на ответственное хранение (оригинал)			Год выпуска (послепробития)	Номер			Фактические наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		линейный	инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
11	производство, площадка												
	навесы								3				
12	водотеплогенератор								4				
13	ICT Caldale q-ax 104-3g-2p								3				
14	энергод генератор								1				
	КАМІ stankovergat								3				
	прилособ. д) выставка								1				
	ножен в строг. барабан								1				
15	генератор на жид. топливе								2				
	MM3 D-200/4 A000301								4				
16	септики								1				
17	запорные аппараты								19				
18	уборная												
Итого													

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

восемнадцать

(сорок)

б) общее количество единиц фактически

девятнадцать

(сорок)

в) на сумму фактически

(сорок)

руб. _____ коп. _____



5-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (всего/приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заказной	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кот.	количество, шт.	стоимость, руб. кот.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
19	станок для нанесения клея											
20	сушильная вакуумная камера											
21	строгаль-рейсмус Т1043											
22	станок для сварки ленточных пил											
	B-20 G0-60 (SM60)											
23	профилирующая установка в 3 комплектах											
24	ленточный станок LST-6 OAV Equipment SBW-6300CE											
Итого									8			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

двадцать четыре

б) общее количество единиц фактически

пять

пять

в) на сумму фактически

процентов

процентов

руб. коп.



6-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (применяется)			Год выпуска (всего, в том числе, в том числе)	Циомер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб.	количество, шт.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25	футанок Сталкосерт-014								1			
26	склад оборудования:											
	РН-3-300								13			
	фронтальные прижимы								5			
	сачочный аппарат											
	ZAKLAD METALOWY								1			
	футанок											
	U3-5009 F42								1			
	сверляльно-пиломеханический станок MU-2 Hoffmann								1			
	пневмат.столярный пресс								1			
	торцовки								2			
Итого									25			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ
(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

руб. _____ коп. _____



7-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27	двигатель топлива DUNGS MB-VEF 407 B01S30											
	газовый котел 400 квт								1			
28	двигатель топлива DUNGS MB-ZKDLE 407 B01S30											
	газовый котел 700 квт								1			
29	установка для вакуумной упаковки ТетпюраSH0401											
	улавоночная машина											
	ТР6000 М-906082.10											
30	сверильнопазовальный станок LBM-200											
	*СТОМАНА *1964								1			
Итого									4			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

тридцать

б) общее количество единиц фактически

четыре

в) на сумму фактически

(пропись руб.)

руб. кол.



8-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и характеристики объекта	Документ, подтверждающий наличие объекта на ответственное хранение (прелю)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб.	количество, шт.	стоимость, руб.	количество, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
31	оборудование для термодрена древесины : система управления Techmanwood 400V\125A 722-280 отопительные пушки СФО-1015 УХЛ-3 масляный распыратель ICI Caldane vee-400 56649\1 подробок Zimet станция высокого давления Danfoss Messic NWS25- 063-F20LD-WLA								1				
									2				
									1				
									1				
									1				
									6				
									Итого				

Итого по странице:

а) количество порционных номерков _____

тридцать один

б) общее количество единиц фактически _____

(проектное)

шесть

(проектное)

в) на сумму фактически _____

(проектное)

руб. _____ коп. _____



9-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (модель, наименование, артикул)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	инвентарный (подкладной)	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 водяной днапатор	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	водяной резервуар Анион												
	термоустановка ЯрТех												
	отвешиватели Пламя								3				
	устройство для перемешивания древесины								2				
	компрессорная установка Fubag B 3600 B /100 CM3								1				
32	настольные компьютеры								6				
	плазменный станок DIDS-225 JET 1791290T								1				
33	многогранник QING CHENG 1722-T2-400X								1				
Итого									17				

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

тридцать три

б) общее количество единиц фактически

СЕМЬДЕСЯТ

в) на сумму фактически

(проценты)

руб. _____ коп. _____



10-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на отчетный период хранения (аренду)			Год выпуска (ввод-ки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		выдано-взят	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. вкл.	количество, шт.	стоимость, руб. вкл.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
34	масляный теплогенератор ICI Caldale Q-OPX44-3G-2P масляная горелка 600 квт								1			
35	плавильный термостатопентонный станок JET JSC966								1			
36	двигатель KAMI-HIGH POINT								1			
37	столовый								1			
38	шпиндель KAMI FANDGA 10A-5R SD100B80 паретный станок								1			
	KAMI RM 601 B								2			
39	центробежный насос СРС-10								2			
Итого									9			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

тридцать девять

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

девять

(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

руб. _____ коп. _____



11-я страница формы № ИНВ-1

Номер по плану	Наименование, количество и характеристики объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на ответственное хранение (наименование документа)			Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие	Средняя стоимость, руб. коп.	Средняя стоимость, руб. коп.
		инвентарный	заводской	паспорта (документа о принадлежности)		количество, шт.	количество, шт.	количество, шт.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
40	отраделение 681 м								1		
41	влагоподогревающее оборудо-вание SECAL PLUS 3000								4		
42	поршень								3		
43	столешка для изготовления с каленником - бытовкой								1		
44	распределительный аппарат SIRIUS-32,3 S230P								1		
45	МОНТАЖНИ ВЫШКА								1		
46	навес 7,3 кв.м								1		
47	навес 16,7 кв.м								1		
48	навес 29,8 кв.м								1		
49	строг. аппарат КАММ 4 шпид								1		
Итого									8		

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

сорок девять

(пробиты 100)

б) общее количество единиц фактически

ВОСЕМЬ

(пробиты 100)

в) на сумму фактически

(пробиты 100)

Руб. _____ коп. _____



12-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, количество и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (оренду)			Год выпуска (ввоза, приобретения, изготовления)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		инвентарный	заводской	паспорта (сертификата, регистрации)		количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
50	строг.аппараты КАМІ 8швид								1			
51	пылеуловительный								3			
52	TONGAN MF9022 ПК2200 фрезероочные аппараты								2			
53	OL LONG, Makita резервуар для жидкости								2			
54	генератор Авион 800ВРК-1								1			
55	компрессорная установка DIL GAKIRAN-0062								1			
56	дробилка древесных отходов								1			
	станок сращивания ARAL-КАМІ								1			
									Итого	11		

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ

(прочесть (ами))

б) общее количество единиц фактически

ОДИННАДЦАТЬ

(прочесть (ами))

в) на сумму фактически

(прочесть (ами))

руб. _____ коп. _____



13-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ пятьдесят шесть _____
(подпись)
- б) общее количество единиц фактически _____ сто тридцать три _____
(подпись)
- в) на сумму фактически _____ _____ руб. _____ коп.
(подпись)

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

_____ (подпись) _____ Гурбич Д.В. _____
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

_____ (подпись) _____ Голубева Е.Ю. _____
(расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ Свирякин А.Ю. _____
(расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ _____
(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Ф. И. О. _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Ф. И. О. _____



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ООО "ТехноВул"
(организация)

приказ, постановление, распоряжение
(наименование документа)

Выд. деятельности
номер 1
дата 23.10.2020

Дата начала инвентаризации 26.10.2020
Дата окончания инвентаризации 29.10.2020
Выд. операции

Форма по ОКУД 0317001
по ОКПО

Код 0317001

Основание для проведения инвентаризации:

Номер документа	Дата составления
2	29.10.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства _____

находящиеся в собственности ООО "ТехноВул"
(с объектами организации, на ответственном хранении в т.ч. арендованы)

Местонахождение 143700, Московская обл., рп Шаховская, Волжанское ш, д.7

Арендатор * ООО "ТепСтройПроект"

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Ген.директор _____ (подпись) _____ (подпись)
Востров А.В. (подпись)
_____ (подпись) _____ (подпись)
_____ (подпись) _____ (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ ВОСЕМЬ _____
(подпись)
 - б) общее количество единиц фактически _____
 - в) на сумму фактически _____
- _____ руб. _____ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ КИЧ, УПРАВЛЯЮЩИЙ _____ Гурбич Д.В. _____
(подпись) (подпись) (фамилия(имя отчество)) (фамилия(имя отчество))

Члены комиссии: _____ Голубева Е.Ю. _____
(подпись) (подпись) (фамилия(имя отчество)) (фамилия(имя отчество))

_____ Свирякин А.В. _____
(подпись) (подпись) (фамилия(имя отчество)) (фамилия(имя отчество))

_____ _____
(подпись) (подпись) (фамилия(имя отчество)) (фамилия(имя отчество))

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ (подпись) _____ (фамилия(имя отчество)) _____ (фамилия(имя отчество))

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (фамилия(имя отчество))

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (фамилия(имя отчество))

№ _____ от _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ (подпись) _____ (фамилия(имя отчество))

№ _____ от _____ г.