

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Страховой полис № 922/1536828571. Страховщик - СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок страхования с «21» мая 2019 г. по «20» мая 2020 г.



“Утверждаю”

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»

В.Е. Стоянова

ОТЧЕТ №28/04/20-И/П

об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества ООО «Гигиена-Сервис», расположенного по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Гигиена-Сервис»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сэнтрал Групп»

ДАТА ОЦЕНКИ: 27.03.2020 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27.03.2020 года

МОСКВА, 2020

27.03.2020 г.

**Конкурсному управляющему
Общество с ограниченной ответственностью «Гигиена-
Сервис»
Чулкову В.Н.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №18/03/20-И/П об оценке имущества от 27.03.2020 года оценщик ООО «Сэнтрал Групп» произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества ООО «Гигиена-Сервис», расположенного по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4

Понятие «рыночная стоимость»¹, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и до-

¹ Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.05.2015 года «Цель оценки и виды стоимости».

ходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки была произведена на 27 марта 2020 года.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату оценки с учетом разумного округления составила с НДС:

88 172 000 (Восемьдесят восемь миллионов сто семьдесят две тысячи) рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

Содержание

1. Задание на оценку	6
2. Применяемые стандарты оценки	12
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	14
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	16
7. Основные факты и выводы	16
8. Термины и определения	17
9. Общие сведения оценки.....	20
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
10.2. Описание имущественных прав на объект оценки.....	34
10.3. Описание местоположения объекта оценки	47
10.4. Сведения об износе и устареваниях.....	49
10.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта.....	51
10.6. Ликвидность объекта оценки	52
11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость	54
11.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	54
11.2. 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.....	54
11.3. Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния Калужской области).....	60
11.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	64
11.5. Анализ рынка индустриальной недвижимости в Калужской области	65
11.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	67
11.7. Выводы по результатам анализа	77
12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	78
12.1. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения оценки подходов и методов, а также обоснование выбора используемых подходов и методов.....	78
12.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов.....	84
13. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж... 86	
13.1. Последовательность применения метода сравнения продаж.....	86
13.2. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки (земельных участков).....	86

14. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж.....	95
14.1. Последовательность применения метода сравнения продаж.....	95
14.2. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки.....	95
15. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом капитализации.....	108
15.1. Определение потенциального валового дохода от объекта оценки.....	108
15.2. Определение потерь при сборе арендной платы.....	118
15.3. Определение степени недозагрузки.....	118
15.4. Определение чистого операционного дохода.....	119
15.5. Определение величины операционных расходов.....	119
15.6. Определение величины коэффициента капитализации.....	120
15.7. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации.....	120
16. Согласование результатов оценки рыночной стоимости.....	121
16.1. Определение диапазона рыночной стоимости.....	121
16.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	122
17. Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	124
18. Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	125
19. Декларация качества (заявление о соответствии).....	128
20. Список используемой литературы.....	129
Приложение №1. Копии интернет страниц и других источников, используемых в отчете	130
Приложение №2. Документы, устанавливающие количественные качественные характеристики объекта оценки (на диске).....	158
Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность оценки.....	159

1. Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество ООО «Гигиена-Сервис», расположенного по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д. 4, включающий 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства (общая площадь зданий 10 208 кв.м.), 11 (одиннадцать) земельных участков общей площадью 19 772 кв.м.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	Ипотека, запрещение сделок с имуществом
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Гигиена-Сервис". 249833, Калужская область, район Дзержинский, город Кондрово, улица Красный октябрь, 4, ОГРН: 1024000565522, Дата присвоения ОГРН: 14.08.2002, ИНН: 4004006071, КПП: 400401001
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться).
Цель и задача оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов.
Срок экспозиции объекта оценки для определения ликвидационной стоимости	3 месяца
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
Дата оценки	27 марта 2020 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259845 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259380 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258729 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258040 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259925 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258110 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30260409 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30260458 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258246 от 12.12.2016; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259432 от 12.12.2016;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161878;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161857;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161920;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161935;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161955;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161987;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162009;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162039;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162050;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162066;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162072;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402568
от
19.02.2009г;

Акт приемки законченного строительством объекта от 02.08.2001г;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826198
от
31.10.2014г.;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 408591
от
03.10.2010г.;

Договор №77 купли-продажи земельного участка от 30.06.2003г;

Постановление №364 от 14.04.2003г. о передаче ЗУ в собственность;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 20ПГС/2009 от
08.05.2009г;

Кадастровый паспорт здания от 19.04.2016г. № 40/16-148397;

Кадастровая выписка здания от 20.05.2016г. № 40/16-187370;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826196
от
31.10.2014г.;

Постановление № 742 от 03.08.2001г. об утверждении акта приемочной
комиссии;

Акт приемки законченного строительством объекта от 24.01.2002г;

Постановление № 73 от 29.01.2002г. об утверждении акта приемоч-

	<p>ной комиссии; Акт приемки законченного строительством объекта от 05.05.2003г; Постановление № 423 от 05.05.2003г. об утверждении акта приемочной комиссии; Акт №6 приемки законченного строительством объекта от 05.06.2006г; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138823; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826193 от 31.10.2014г.; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138877; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 844642 от 13.11.2014г.; Договор №65 купли-продажи земельного участка от 12.07.2004г; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 101-ПГС/2007 от 26.12.2007г; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138839; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826194 от 31.10.2014г.; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138952; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 50-ПГС/2006 от 30.08.2006г; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 844643 от 13.11.2014г.; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-139213; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 402572 от 19.02.2009г.; Акт №5 приемки законченного строительством объекта от 14.11.2003г; Постановление № 1363 от 24.12.2003г. об утверждении акта приемочной комиссии; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138835; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826197 от 31.10.2014г.; Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138845; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402572 от 19.02.2009г.; Кадастровый паспорт здания от 18.04.2016 №40/16-145079; Свидетельство о государственной регистрации права 40 ЕР № 148167 от 01.10.2003г.; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826190 от 31.10.2014г.; Договор №74 купли-продажи земельного участка от 30.06.2003г; Постановление № 656 от 23.06.2004 о передаче ЗУ в собственность; Кадастровый паспорт земельного участка от 14.04.2016 №0/16- 140487;</p>
--	--

	<p>Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402417 от 11.02.2009г.;</p> <p>Постановление № 361 от 14.04.2003 о передаче ЗУ в собственность. Контракт № 276/35318922/00150; Контракт № 380/35318922/00016; Контракт № FD/06010-380/35318922/00149; Контракт № 056/35318922/00124; Контракт № 756/35318922/00126; Контракт № 756/35318922/00126 Дополнительное соглашение; Контракт № 380/35318922/01133; Контракт № 03016-380/35318922/00020; Контракт № 276/35318922/00153; Контракт № 276/35318922/00153 Дополнительное соглашение; Контракт № 380/35318922/00012; Контракт № 380/35318922/00144; Инвентарные карточки на объекты ОС (архив Исполнителя).</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Осмотр не проводился ввиду отсутствия доступа к Объекту оценки. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект оценки с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете. Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость. (Источник информации: https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm_source=email)</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора на оценку.</p>
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328; Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р).</p>

Допущения, на которых должна основаться оценка

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, его арендатором или залогодержателем, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно справедливой стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы,

сделанные в Отчете.

13. Все расчёты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета об оценке.

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;

- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Оценщик, принимавший участие в настоящей работе, является членом СРО «РОО».

При оценке выполнялись требования СРО «РОО». Обязанность применения стандартов СРО обусловлена членством оценщика, подписавшего отчет об оценке, в СРО «РОО».

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика.

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

7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.

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

10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

15. Осмотр не проводился ввиду отсутствия доступа к Объекту оценки. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект оценки с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете. Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касаю-

щиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость. (Источник информации: https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm_source=email)

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

Специальные допущения и ограничения: Не применялись.

В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Гигиена-Сервис"
Краткое наименование:	ООО «Гигиена-Сервис»
Реквизиты	249833, Калужская область, район Дзержинский, город Кондрово, улица Красный октябрь, 4, ОГРН: 1024000565522, Дата присвоения ОГРН: 14.08.2002, ИНН: 4004006071, КПП: 400401001

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 3. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Победоносцев Антон Георгиевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 004585 по реестру.
Информация об образовании	Диплом Международной академии оценки и консалтинга ПП № 609224 от 17 апреля 2008 года по специализации «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению: Оценка движимого имущества, Номер: 008065-2, Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров, Дата выдачи: 29.03.2018, Действителен до: 29.03.2021. Квалификационный аттестат по направлению: Оценка недвижимости, Номер: 012478-1, Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров, Дата выдачи: 21.05.2018, Действителен до: 21.05.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 922/1558474466, страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия» РЕСО гарантия. Страхователь - Победоносцев Антон Георгиевич. Срок страхования с «01» июля 2019 г. по «30» июня 2020 г. Страховая сумма 7 000 000 (Семь миллионов) рублей.
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор от 14 апреля 2008 г. с Победоносцевым А.Г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный телефон, адрес электронной почты	(495)909-98-16, info@sentrалgroup.ru
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Сведения о независимости	Настоящим оценщик Победоносцев Антон Георгиевич подтверждает

Оценщик	Победоносцев Антон Георгиевич
оценщика	<p>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.</p> <p>Оценщик Победоносцев Антон Георгиевич 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.</p> <p>Оценщик Победоносцев Антон Георгиевич 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 4. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Победоносцев Антон Георгиевич	Оценщик, по трудовому договору	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
Сокращенное наименование организации	ООО «Сэнтрал Групп»
ИНН/КПП	7709518701/773601001
ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
Юридический адрес	119333, город Москва, Университетский проспект, дом 4, 76
Почтовый адрес	119333, город Москва, Университетский проспект, дом 4, 76
Телефон	(495)909-98-16
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Полис № 922/1536828571. Страховщик - СПАО «РЕСО-Гарантия». Страхователь - ООО «Сэнтрал Групп». Срок страхования с «21» мая 2019 г. по «20» мая 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Сведения о независимости	<p>ООО «Сэнтрал Групп» является полностью независимым юридическим лицом. ООО «Сэнтрал Групп» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не попадает под другие определения зависимости, установленные законодательством Российской Федерации.</p> <p>ООО «Сэнтрал Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Сэнтрал Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта</p>

	оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
Иных специалистов и организаций к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №18/03/20-И/П об оценке имущества от 27.03.2020
Объект оценки	Недвижимое имущество ООО «Гигиена-Сервис», расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека, запрещение сделок с имуществом
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Гигиена-Сервис". 249833, Калужская область, район Дзержинский, город Кондрово, улица Красный октябрь, 4, ОГРН: 1024000565522, Дата присвоения ОГРН: 14.08.2002, ИНН: 4004006071, КПП: 400401001

Таблица 7.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов				
Наименование	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости зданий и земельного участка под ними, руб.	82 297 456	94 046 300	Не применялся	88 172 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)	88 172 000			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений			

8. Термины и определения

Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.

2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.

3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Оценщики – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

- право отдавать имущество в залог.

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

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

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.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

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

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Права аренды раскрывает ст.606 Гражданского Кодекса РФ, в которой сказано, что «арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

9. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор №18/03/20-И/П об оценке имущества от 27.03.2020

Дата оценки - 27.03.2020

Дата составления отчета – 27.03.2020

Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для реализации имущества с торгов.

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору №18/03/20-И/П от 27.03.2020 г., оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость Объекта.

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеют-

ся мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке

10. Описание объекта оценки

Согласно задания на оценку объектом оценки является недвижимое и движимое имущество, принадлежащие ООО «Гигиена-Сервис».

Все оцениваемое имущество принадлежит **ООО «Гигиена-Сервис»**. Согласно допущению, приведенному в Задании на оценку, все объекты оценки рассматриваются как свободные от каких-либо претензий и обременений. Оценщик исходит из того, что не существует скрытых препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объекты оценки могут быть переданы другому собственнику способом, принятым в обычной практике сделок.

Оцениваемыми правами являются права собственности.

Основным источником информации о ООО «Гигиена-Сервис» являются Сведения о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц.

Общество с ограниченной ответственностью «Гигиена-Сервис» зарегистрировано 30.11.1994 г.

Полное фирменное наименование на русском языке: общество с ограниченной ответственностью «Гигиена-Сервис».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «Гигиена-Сервис».

ИНН: 4004006071.

ОГРН: 1024000565522 (от 14.08.2002 г.).

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года – 383.

Дата регистрации до 1 июля 2002 года – 30.11.1994 г.

Адрес (местонахождение): Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д. 4.

Балансовая стоимость на дату оценки: 318 511 318,49 руб

Остаточная стоимость на дату оценки: 116 548 828,70 руб.

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

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259845 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259380 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258729 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258040 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259925 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258110 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30260409 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30260458 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30258246 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259432 от 12.12.2016;

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-30259096 от 12.12.2016;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161955;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26161987;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162009;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162039;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162050;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162066;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2017 № 99/2017/26162072;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402568 от 19.02.2009г;

Акт приемки законченного строительством объекта от 02.08.2001г;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826198 от 31.10.2014г.;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 408591 от 03.10.2010г.;

Договор №77 купли-продажи земельного участка от 30.06.2003 г;

Постановление №364 от 14.04.2003г. о передаче ЗУ в собственность;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 20ПГС/2009 от 08.05.2009г.;

Кадастровый паспорт здания от 19.04.2016г. № 40/16-148397;

Кадастровая выписка здания от 20.05.2016г. № 40/16-187370;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826196 от 31.10.2014г.;

Постановление № 742 от 03.08.2001г. об утверждении акта приемочной комиссии;

Акт приемки законченного строительством объекта от 24.01.2002г.;

Постановление № 73 от 29.01.2002г. об утверждении акта приемочной комиссии;

Акт приемки законченного строительством объекта от 05.05.2003г.;

Постановление № 423 от 05.05.2003г. об утверждении акта приемочной комиссии;

Акт №6 приемки законченного строительством объекта от 05.06.2006г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138823;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826193 от 31.10.2014г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138877;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 844642 от 13.11.2014г.;

Договор №65 купли-продажи земельного участка от 12.07.2004г.;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 101-ПГС/2007 от 26.12.2007г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138839;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826194 от 31.10.2014г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138952;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 50-ПГС/2006 от 30.08.2006г.;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 844643 от 13.11.2014г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-139213;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 402572 от 19.02.2009г.;

Акт №5 приемки законченного строительством объекта от 14.11.2003г.;

Постановление № 1363 от 24.12.2003г. об утверждении акта приемочной комиссии;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138835;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826197 от 31.10.2014г.;

Кадастровый паспорт помещения от 13.04.2016 №40/16-138845;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402572 от 19.02.2009г.;

Кадастровый паспорт здания от 18.04.2016 №40/16-145079;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 ЕР № 148167 от 01.10.2003г.;

Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 826190 от 31.10.2014г.;
Договор №74 купли-продажи земельного участка от 30.06.2003г;
Постановление № 656 от 23.06.2004 о передаче ЗУ в собственность;
Кадастровый паспорт земельного участка от 14.04.2016 №0/16-140487;
Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЯ № 402417 от 11.02.2009г.;
Постановление № 361 от 14.04.2003 о передаче ЗУ в собственность.
Контракт № 276/35318922/00150;
Контракт № 380/35318922/00016;
Контракт № FD/06010-380/35318922/00149;
Контракт № 056/35318922/00124;
Контракт № 756/35318922/00126;
Контракт № 756/35318922/00126 Дополнительное соглашение;
Контракт № 380/35318922/01133;
Контракт № 03016-380/35318922/00020;
Контракт № 276/35318922/00153;
Контракт № 276/35318922/00153 Дополнительное соглашение;
Контракт № 380/35318922/00012;
Контракт № 380/35318922/00144;
Инвентарные карточки на объекты ОС (архив Исполнителя).

10.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Корректировки, применяемые в сравнительном и доходном подходе:

- СРД №24, 2019 г.
- Поквартальная статистика недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/>)
- Справочник оценщика недвижимости Л.А.Лейфера, 2018 г.

Анализ рынка

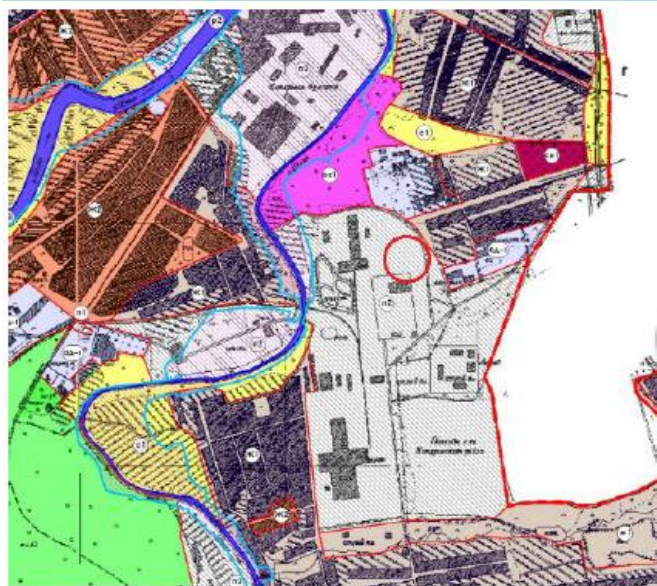
- www.cian.ru
- <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020.pdf>,
- <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>, http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27385/razv_bs_20_01.pdf,
- https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
- <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,
- https://admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

10.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего раздела приведено описание 11 (одиннадцати) земельных участков, принадлежащих компании ООО «Гигиена-Сервис». Оцениваемые земельные участки, находящиеся по адресу: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д. 4 и принадлежащие ООО «Гигиена-Сервис» (ИНН: 4004006071; ОГРН: 1024000565522 (от 14.08.2002 г.)), на праве собственности.

Идентифицированные земельные участки:

- кадастровый номер 40:04:010508:0009, площадью 1 140 кв. м;
- кадастровый номер 40:04:010508:0008, площадью 1 280 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:465, площадью 1 884 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:464, площадью 2 935 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:459, площадью 2 395 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:458, площадью 433 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:457, площадью 760 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:456, площадью 2 836 кв. м.
- кадастровый номер 40:04:010508:342, площадью 4 336 кв. м.



○ Расположение оцениваемых ЗУ

Источник:
http://www.admkondrovo.ru/gradostroitelstvo/gp_gorod_kondrovo/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastroyki/

Согласно общим требованиям градостроительного законодательства вид разрешенного использования земельного участка определяется на основании утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок.

Правила землепользования и застройки делят территорию муниципального образования, в отношении которого они приняты, на территориальные зоны, для каждой из которой устанавливается свой набор допустимых видов разрешенного использования.

Устанавливаемые правилами землепользования и застройки виды разрешенного использования бывают трех видов:

- основные виды разрешенного использования – это те виды, которые могут быть установлены для земельного участка его собственником без дополнительных разрешений и согласований каких-либо публичных органов;
- условно разрешенные виды разрешенного использования – это те формы использования, которые могут быть установлены для земельного участка только после прохождения специальной публичной процедуры и получения отдельного разрешения;
- вспомогательные виды разрешенного использования – это виды использования, устанавливаемые в дополнение к основным или условно разрешенным, которые, как правило, направлены на «обслуживание» основного вида использования.

Таким образом, при наличии правил землепользования и застройки, установление и изменение видов разрешенного использования земельного участка осуществляется по прозрачным, четко определенным правилам. В отсутствие правил землепользования и застройки порядок установления видов разрешенного использования земельных участков является менее прозрачным. Если на земельном участке имеются ранее построенные капитальные объекты, оформленные в установленном законом порядке, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в зависимости от вида функционального использования капитального объекта.

Если земельный участок был предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ (2001 год), вид разрешенного использования может определяться в соответствии с ранее принимавшимся решением о предоставлении земельного участка.

Если в отношении территории, на которой находится земельный участок, имеется проект планировки территории, либо в отношении участка был выдан градостроительный план земельного участка, то определение вида разрешенного использования участка осуществляется согласно данным документам.

В остальных случаях определение вида разрешенного использования участка, в том числе при его первичном формировании, осуществляется в соответствии с имеющимися проектами генеральных планов поселений, правил землепользования и застройки и иных аналогичных проектных документов.

Ниже в таблице приведено описание земельных участков. Общая площадь 11 (одинадцати) земельных участков составляет 19 772 кв.м. В рамках настоящего отчета земельные участки оцениваются в составе комплекса недвижимого имущества. Выделение стоимости производится пропорционально кадастровой стоимости.

В рамках данного Отчета, на основании целей его использования и принятых допущений, оценивается право собственности на земельные участки. На рассматриваемых земельных участках располагаются объекты капитального строительства, а так же движимое имущество, входящее в состав объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

Таблица 8. Описание земельных участков

Описание	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование по данным Росреестра (выписки из ЕГРН)	Наличие коммуникаций	Наличие ж/д ветки
Земельный участок Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, д. 4	40:04:010508:0009	1140	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь	40:04:010508:0008	1280	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения (предоставленный под стоянку автотранспорта)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:465	1884	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:464	2935	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:459	2395	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский	40:04:010508:458	433	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4				космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения (для производственной деятельности)		
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:457	760	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:456	2836	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:342	4336	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:340	515	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет
Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:338	1258	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов (для производственной деятельности)	водоснабжения, теплоснабжения, электрификации	нет

В рамках настоящего раздела приведено описание 11 (одиннадцати) объектов капитального строительства.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

Оцениваемые объекты капитального строительства, находящиеся по адресу: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д. 4 и принадлежат ООО «Гигиена-Сервис» (ИНН: 4004006071; ОГРН: 1024000565522 (от 14.08.2002 г.)) на праве собственности.

Состав и характеристика оцениваемого недвижимого имущества, представляющего собой объекты капитального и некапитального строительства, представлен ниже в таблице.

Таблица 9. Описание капитальных строений

Описание	Вид объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Год постройки	Конструктивные элементы	Внутренняя отделка	Состояние	Коммуникации
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складской корпус со вспомогательными помещениями, пом. 2	помещение	40:04:010508:466	924,4	2007	фундамент - бетонный, стены - металлические стеновые панели, перекрытие - металлическое, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется
нежилое помещение, этаж 1,2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.2	помещение	40:04:010508:463	665,8	2000	фундамент - бетонный, стены - панельные и кирпичные, перекрытие - ж/бетонные, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.3	помещение	40:04:010508:462	2 149,10	2000	фундамент - бетонный, стены - панельные и кирпичные, перекрытие - ж/бетонные, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.1	помещение	40:04:010508:461	36,2	2000	фундамент - бетонный, стены - панельные и кирпичные, перекрытие - ж/бетонные, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складной корпус со вспомогательными помещениями, пом. 1	помещение	40:04:010508:460	1 594,80	2007	фундамент - бетонный, стены - металлические стеновые панели, перекрытие - металлическое, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется
Здание (Нежилое здание, Здание склада и гаража), инвентарный номер, литер: 1/770 стр. 2а, 2б, этажность (этаж): 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	здание	40:04:010508:416	627,4	2005	фундамент - бетонный, ленточный, стены - бетонные, металлические, перекрытие - бетонное, металлическое, кровля - железная, оцинкованный профиль	Эконом	Хорошее	Имеется
Здание (Нежилое здание, Проходная), инвентарный номер, литер: 1/770 Стр. 3, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	здание	40:04:010508:415	23,2	2000	фундамент - бутобетонный, стены - кирпичные, перекрытия - деревянные, крыша - металочерепица, проемы - ПВХ Эконом: пол - плитка, стены - окраска	Эконом	Хорошее	Имеется
административное здание, назначение объекта: нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1з, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	здание	40:04:010505:331	903,2	2003	фундамент - ж/бетонные блоки, стены - кирпичные, перекрытия - бетонное, проемы - ПВХ	Стандарт	Хорошее	Имеется

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

нежилое помещение, этажность (этаж): 1, этаж № 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.4	помещение	40:04:010504:216	1126	-	фундамент - бетонные, стены - смешанные, перекрытие - смешанные, кровля - смешанная	Эконом	Хорошее	Имеется
нежилое помещение, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.5	помещение	40:04:010504:215	1 611,60	-	-	Эконом	Хорошее	Имеется
Помещение нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1, этажность (этаж): 1, номера на поэтажном плане: 1. Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	помещение	40:04:010504:206	546,3	1995	фундамент - бетонные, стены - панельные, перекрытие - железобетонное, кровля - металлическая	Эконом	Хорошее	Имеется

10.4. Описание имущественных прав на объект оценки

Данные о правообладателе оцениваемых объектов представлены в таблице и установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

Таблица 10. Имущественные права на объект оценки

Описание	Кадастровый номер	Вид права, номер и дата государственной регистрации права	Сведения об ограничении/ обременении прав (№ и дата записи в ЕГРН)	Реквизиты свидетельства о ГРП	Оцениваемые имущественные права
Земельный участок Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, д. 4	40:04:010508:0009	Собственность, запись 40-01/04-05/2003-270 от 01.10.2003	вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101	40 ЕР 148167 от 01.10.2003	Право собственности
Земельный участок, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь	40:04:010508:0008	Собственность, запись 40-01/04-05/2003-271 от 01.10.2003	вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 28.06.2016 номер государственной регистрации: 40-40/004-40/004/002/2016-3433/1 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 28.06.2016 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101; Дополнительное соглашение от 12.05.2015 №1; Дополнительное соглашение от 20.10.2016 к договору об	40 ЕР 148168 от 01.10.2003	Право собственности

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

			ипотеке от 05.05.2014 №414-029-И; Дополнительное соглашение от 23.06.2016 к договору об ипотеке №0414-029-И от 05.05.2014, удосто- верил нотариус города Москвы Лемехова А.Е. 23.06.2016, реестровый номер 6-617		
Земельный участок, местопо- ложение установлено относительно ориентира, расположенного в гра- ницах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	40:04:010508:465	Собственность, запись 40-40- 04/018/2014-152 от 31.10.2014	вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014- 101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обре- менение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипо- теке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40- 04/008/2014-101	40 КЛ 826189 от 31.10.2014	Право собствен- ности

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:464</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-153 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826191 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:459</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-150 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826187 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:458</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-149 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826199 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:457</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-155 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826190 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:456</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-156 от 31.10.2014</p>	<p>дата государственной регистрации: 28.06.2016 номер государственной регистрации: 40-40/004-40/004/002/2016-3432/1 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 28.06.2016 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101; Дополнительное соглашение от 12.05.2015 №1; Дополнительное соглашение от 20.10.2016 к договору об ипотеке от 05.05.2014 №414-029-И; Дополнительное соглашение от 23.06.2016 к договору об ипотеке №0414-029-И от 05.05.2014, удостоверил нотариус города Москвы Лемехова А.Е. 23.06.2016, реестровый номер 6-617</p>	<p>40 КЛ 826192 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:342</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/006/2009-321, от 11.02.2009</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЯ 402417 от 11.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:340</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/006/2009-318 от 11.02.2009</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЯ 402420 от 11.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:338</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/006/2009-317 от 11.02.2009</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЯ 402416 от 11.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складской корпус со вспомогательными помещениями, пом. 2</p>	<p>40:04:010508:466</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-612 от 13.11.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 13.11.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП: 775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414- 029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 844643 от 13.11.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>нежилое помещение, этаж 1,2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.2</p>	<p>40:04:010508:463</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-161 от 31.10.2014</p>	<p>Вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826197 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г.Кондрово, ул.Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.3</p>	<p>40:04:010508:462</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-159 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826197 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г.Кондрово, ул.Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.1</p>	<p>40:04:010508:461</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-160 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826298 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складной корпус со вспомогательными помещениями, пом. 1</p>	<p>40:04:010508:460</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2014-611 от 13.11.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 13.11.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 кл 844642 ОТ 13.11.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Здание (Нежилое здание, Здание склада и гаража), инвентарный номер, литер: 1/770 стр. 2а, 2б, этажность (этаж): 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4</p>	<p>40:04:010508:416</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/018/2009-428 от 09.06.2009</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 Кл 098591 от 03.11.2010</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Здание (Нежилое здание, Проходная), инвентарный номер, литер: 1/770 Стр. 3, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4</p>	<p>40:04:010508:415</p>	<p>Собственность, запись 40-01/04-02/2001-456 от 15.08.2001</p>	<p>дата государственной регистрации: 28.06.2016 номер государственной регистрации: 40-40/004-40/004/002/2016-3431/1 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 28.06.2016 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101; Дополнительное соглашение от 12.05.2015 №1; Дополнительное соглашение от 23.06.2016 к договору об ипотеке №0414-029-И от 05.05.2014, удостоверил нотариус города Москвы Лемехова А.Е. 23.06.2016, реестровый номер 6-617; Дополнительное соглашение от 20.10.2016 к договору об ипотеке от 05.05.2014 №414-029-И</p>	<p>40 КК 402572 от 19.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>
<p>административное здание, назначение объекта: нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1з, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4</p>	<p>40:04:010505:331</p>	<p>Собственность, запись 40-01/04-02/2004-35 от 17.02.2004</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КК 402572 от 19.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>нежилое помещение, этажность (этаж): 1, этаж № 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.4</p>	<p>40:04:010504:216</p>	<p>Собственность, запись 40-04-04/018/2014-158 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40КЛ 826194 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>
<p>нежилое помещение, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.5</p>	<p>40:04:010504:215</p>	<p>Собственность, запись 40-04-04/018/2014-157 от 31.10.2014</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 31.10.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЛ 826193 от 31.10.2014</p>	<p>Право собственности</p>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<p>Помещение нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1, этажность (этаж): 1, номера на поэтажном плане: 1. Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4</p>	<p>40:04:010504:206</p>	<p>Собственность, запись 40-40-04/006/2009-357 от 19.02.2009</p>	<p>вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.05.2014 номер государственной регистрации: 40-40-04/008/2014-101 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.05.2014 по 31.07.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: "Газпромбанк" (Акционерное общество) ИНН:7744001497 ОГРН:1027700167110 КПП:775001001 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 05.05.2014 №0414-029-И, дата регистрации 21.05.2014, №40-40-04/008/2014-101</p>	<p>40 КЯ 402568 от 19.02.2009</p>	<p>Право собственности</p>
--	-------------------------	--	--	-----------------------------------	----------------------------

Источник информации: Выписки из ЕГРН, <https://rosreestr.ru> (Приложение 2 Документы заказчика)

10.5. Описание местоположения объекта оценки²

Оцениваемое движимое и недвижимое имущество находится по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4.

Сведения об осмотре объектов оценки:

Осмотр не проводился ввиду отсутствия доступа к Объекту оценки.

В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект оценки с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.

Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость. (Источник информации: https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm_source=email)

Краткая характеристика Калужской области и г. Кондрово

Калужская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа. Калужская область расположена в центре Европейской части России.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км². Население — 1 014 570 чел., плотность населения 34,07 чел./км², удельный вес городского населения: 76,04 %.

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.



Экономика

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий.

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>, <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao.html>, <https://www.moscowmap.ru/okruga/zao/ochakovomatveevskoye.html>

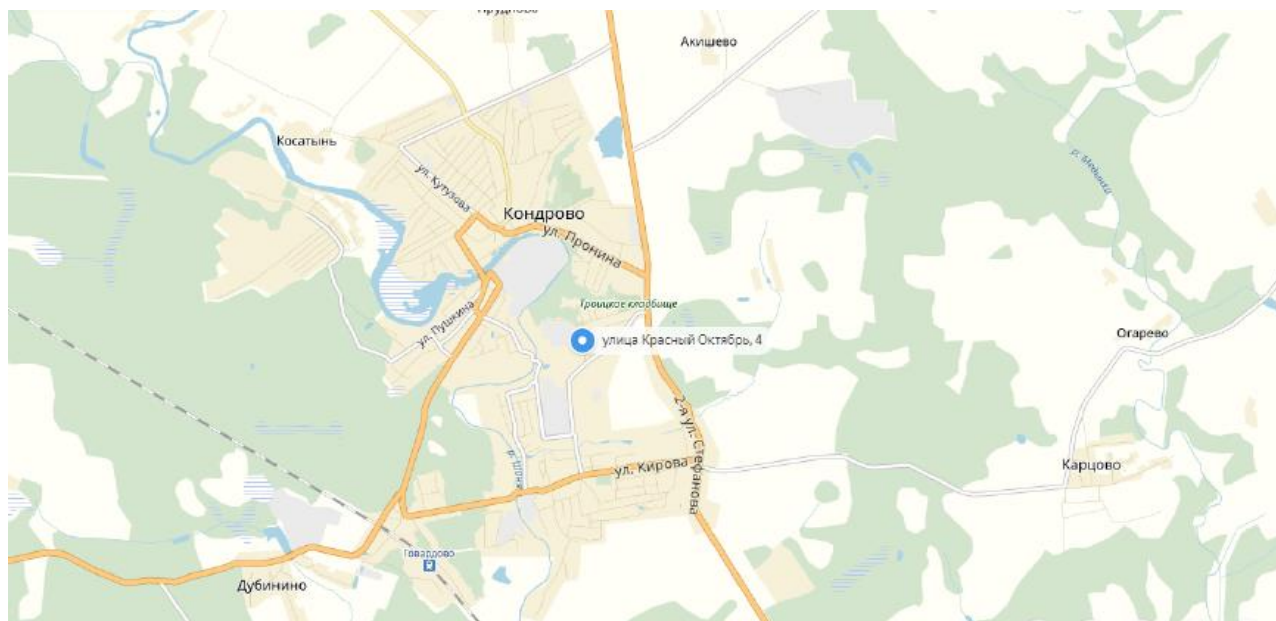
Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и ОЭЗ ППТ «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin Chemie/Menarini, Novo Nordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.



Вывод: местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как выгодное для размещения объектов производственного назначения, что обусловлено их расположением в промышленной зоне города Кондрово в Калужской области, хорошей транспортной доступностью, а также развитой инфраструктурой ближайшего окружения.

Ниже на карте представлено местоположение оцениваемых объектов.



Источники информации: Документы заказчика, <https://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://maps.yandex.ru/>, Публичная кадастровая карта

Таблица 11. Характеристика района расположения Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Местоположение	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4
Окружающая застройка	Промышленная и административная застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в районе расположения объекта оценки средняя
Смог, грязь, шум - уровень	Средний
Инфраструктура	Развита

10.6. Сведения об износе и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_{\text{н}} = 1 - (1 - D_{\text{ф}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}),$$

где:

$D_{\text{н}}$ – накопленный износ;

$D_{\text{ф}}, D_{\text{фун}}, D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ зданий и сооружений определяется с использованием инструкции ВСН 53 - 86(р), положений ВСН 58 - 88(р) и в результате визуального осмотра.

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

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже в соответствии с данными ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Таблица 12. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 13. Расчет физического износа здания

Наименование	Год постройки	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ, %
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складской корпус со вспомогательными помещениями, пом. 2	2007	100	13	13%
нежилое помещение, этаж 1,2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.2	2000	100	20	20%
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г.Кондрово, ул.Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.3	2000	100	20	20%
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г.Кондрово, ул.Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.1	2000	100	20	20%
нежилое помещение, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, складной корпус со вспомогательными помещениями, пом. 1	2007	100	13	13%
Здание (Нежилое здание, Здание склада и гаража), инвентарный номер, литер: 1/770 стр. 2а, 2б, этажность (этаж): 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4	2005	100	15	15%

Наименование	Год постройки	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ, %
Здание (Нежилое здание, Проходная), инвентарный номер, литер: 1/770 Стр. 3, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	2000	100	20	20%
административное здание, назначение объекта: нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1з, Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	2003	100	17	17%
нежилое помещение, этажность (этаж): 1, этаж № 2, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.4	-	100	-	-
нежилое помещение, этажность (этаж): 1, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Красный Октябрь, д.4, строен.1, пом.5	-	100	-	-
Помещение нежилое, инвентарный номер, литер: 1/770 Стр.1, этажность (этаж): 1, номера на поэтажном плане: 1. Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	1995	100	25	25%

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

10.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует

максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Физически возможный вариант использования

Объект оценки находится в рабочем состоянии, но на дату оценки не используется. Предполагается использование по текущему назначению.

Законодательно разрешенное использование.

Объект оценки может быть использован как административно-производственный комплекс.

Таким образом, ограничения с точки зрения законодательно разрешенное использование отсутствуют.

Экономически целесообразное использование.

На основании анализа местоположения, архитектурно-планировочных решений Объект оценки экономически целесообразно использовать по его текущему назначению.

Поэтому оценщик пришел к выводу, что наиболее экономически целесообразное использование является текущее назначение.

Максимально продуктивное использование.

Исходя из цели оценки и задания на оценку, с учетом имеющихся ограничений (обременений) права рыночная стоимость Объекта оценки – недвижимого имущества определяется в соответствии с их текущим назначением.

10.8. Ликвидность объекта оценки

Срок экспозиции объекта оценки был определен согласно данным Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 14. Сроки продажи

** Исходная граница стоимости - численно равна числу месяцев, в течение которого

расчет StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	11	7	5	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7	5	7	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	12	8	6	8	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	4	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	14	10	7	10	12
8	Нефтебазы	13	31	21	15	22	26
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10	7	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9	7	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	9	13	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18	13	19	22

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Оценщик считает, что Объект оценки может быть реализован на рынке по стоимости, определенной в Отчете об оценке в течение 8-22 месяцев, возможный временной период оформления сделки купли-продажи составляет 2 месяца.

11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость

11.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Настоящий раздел посвящен анализу внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

- а) 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;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) 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.

11.2. 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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости—всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	2019 г.	В % к 2018 г.	2018 г. в % к 2017 г.	Январь 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5	101,3	102,5	
Индекс промышленного производства		102,4	102,9	
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5461,3	104,0	99,8	165,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	102,7	460,4
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	104,2	209,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	102,8	2632,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	101,4	838,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	672,8	97,3	118,6	58,6 ⁵⁾
в том числе: экспорт товаров	418,7	94,5	127,4	
импорт товаров	254,1	102,2	105,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8	101,7	105,4	
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8	100,1	
Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций:				
номинальная, рублей	47468	107,5	110,3	
реальная		102,9	108,5	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек				0,7

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост+1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция(рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5%от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная **задолженность организаций** на конец 2019годасоставила 117297,4млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +0,4% 2019/2018). Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

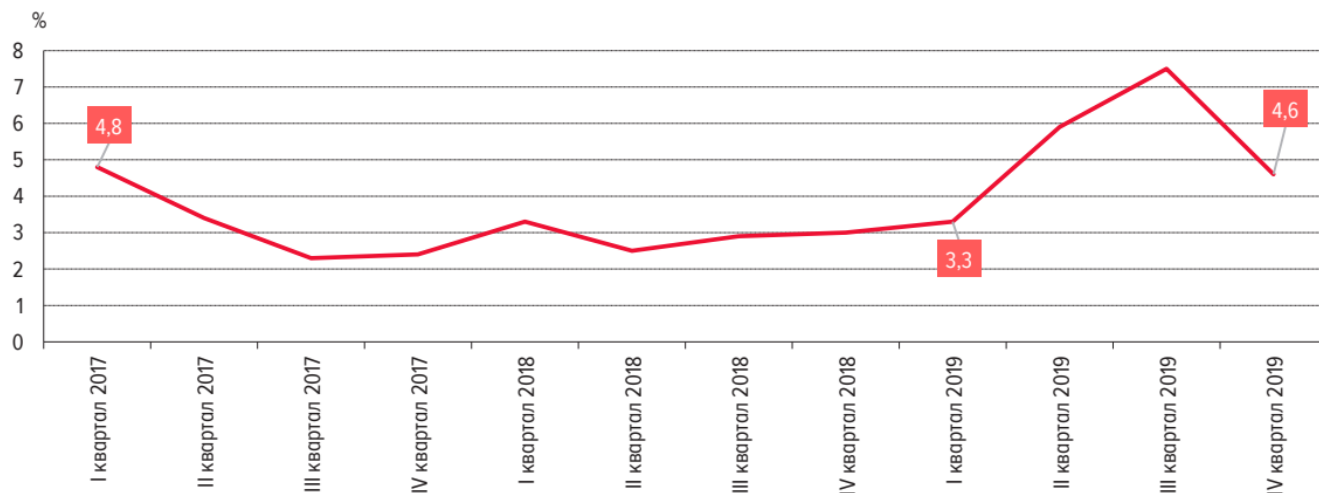
На 01.02.2020г. **депозиты и средства организаций на счетах** (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3%/г.), **вклады физических лиц** – 30,174трлн. руб. (+8,8%/г.). **Кредиты нефинансовым организациям** – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), **Кредиты физическим лицам** - 17,787трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871млрд.руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г.,+39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в 2019 году составил всего 1,7%(+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** снизился с +8,5%2018/2017до +2,9%2019/2018,

По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



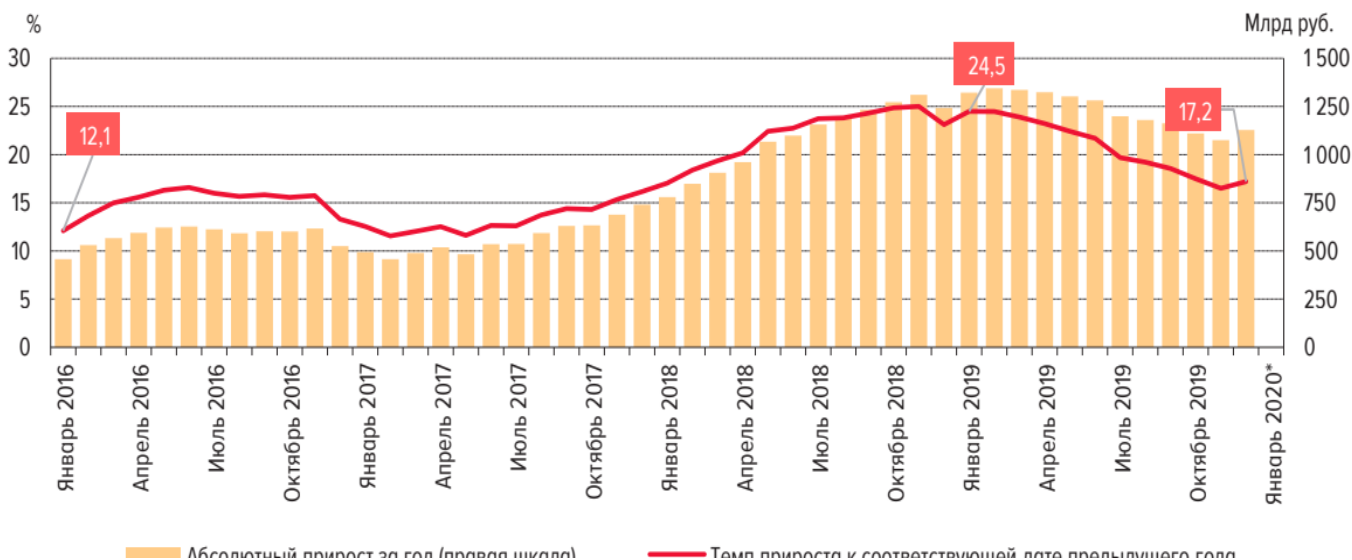
Источник: оценка Банка России.

Профицит **исполнения консолидированного бюджета РФ** и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2%/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м. В январе 2020 года объем СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):



Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018 – начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах: - газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введен в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введен 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
 - в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введен в 2019 году),
 - автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
 - Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
 - «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
 - «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т.сжиженного природного газа в год,
 - «Ямал СПГ (4-я очередь),
 - Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
 - Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
 - Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развития спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и разви-

тия общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения. Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвине-

ний и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вирус паники» толкает нефть вниз

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция(снижение) цен недвижимости 2015–2017годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и не жилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства)минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>,http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27385/razv_bs_20_01.pdf,
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.03.2020 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

11.3. Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния Калужской области)³

Оборот организаций области за январь-февраль 2020 года вырос на 12,5 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2019 года и составил 228695,0 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдается в промышленном производстве, сельском хозяйстве, торговле.

Объем промышленного производства за январь-февраль 2020 года составил 125036,6 млн рублей, темп роста 106,3 % в фактических ценах к январю-февралю 2019 года.

• ³ https://admobkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2020 года по сравнению с январем-февралем 2019 года составил 100,2 %, в феврале 2020 года к январю 2020 года составил 110,7 %.

С начала года выросло производство машин и оборудования (187,5 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (147,1 %), производство готовых металлических изделий (151,1 %), прочих транспортных средств и оборудования (149 %), производство резиновых и пластмассовых изделий (118,6 %), производство химических веществ (117,2 %). Снижение индекса наблюдалось в производстве лекарственных средств (- 45 %), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (- 22,5 %), нефтепродуктов (- 11,3 %), в металлургическом производстве (0,1 %).

Таблица 15. Укрупненная структура промышленного производства на 01.03.2020

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Промышленное производство, ВСЕГО	100
Добыча полезных ископаемых	0,1
Обрабатывающим производствам	94,5
в том числе	
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	33,4
Производство пищевых продуктов и напитков	17,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	9,3
Металлургия и производство металлических изделий	7,0
Производство кокса и нефтепродуктов	4,3
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	4,4
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий	4,6
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	3,9
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	2,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	2,4
Прочие	4,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	4,1
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,3

Индексы производства в январе-феврале текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года составили:

- «Добыча полезных ископаемых» – 145,7 %;
- «Обрабатывающие производства» – 100,6 %;
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 87,0 %;
- «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 112,9 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-феврале 2020 года по отношению к январю-февралю 2019 года составил 99,9 %.

За январь-февраль 2020 года объем производства валовой сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий составил 5500,7 млн рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду 2019 года – 116,2 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 5010,6 млн рублей (118,9 %).

В общем объеме производства валовой сельскохозяйственной продукции на долю сельскохозяйственных организаций приходится 91,1 %, личных подсобных хозяйств населения – 7,6 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – 1,3 %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 67,8 тыс. тонн или 121,9 % к соответствующему периоду 2019 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 21,9 тыс. тонн (99,0 %), яйца 25,3 млн штук (110,6 %).

По состоянию на конец февраля в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 202,7 тыс. голов, или 113,9 % к соответствующему периоду 2019 года, в том числе поголовье коров – 86,9 тыс. голов (118,9 %). Численность овец и коз – 32,9 тыс. голов (102,5 %), поголовье свиней – 97,6 тыс. голов (97,5%) и птицы – 5646,6 тыс. голов (99,0 %).

В 2019 году объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 108 251 млн рублей, или 110,2 % к уровню 2018 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (58,3 %).

Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности в январе-феврале 2020 года составил 5 124 млн рублей или 80,2 % к январю-февралю 2019 года.

В январе-феврале 2020 года на территории области построены 1482 квартиры общей площадью 107,1 тыс. кв. метров, что составило 110,3% к январю - февралю 2019 года. Из них индивидуальными застройщиками построено 454 жилых дома общей площадью 61,1 тыс. кв. метров (57 % всего введенного жилья по области).

Ввод жилых домов в январе-феврале 2020 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области, кроме Куйбышевского и Спас-Деменского муниципальных районов.

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях области в январе-феврале 2020 года, по оценке, составила 39700 рублей, что на 107,4 % больше уровня соответствующего периода 2019 года. Реальная зарплата составила 106,3 %.

Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату крупных и средних организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в области по состоянию на 1 марта 2020 года составила 28001 тыс. рублей (увеличилась на 17,7 % к уровню начала февраля 2020 года). Задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По состоянию на 29.02.2020 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 3 762 человека, из которых 2385 человека имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,4 %.

В совокупном объеме потребительского рынка 78,8 % занимает сектор розничной торговли, 21,2 % – рынок услуг (в январе-феврале 2019 года 78,6 % и 21,4 % соответственно).

В январе-феврале 2020 года реальный оборот розничной торговли составил 102,5 % к уровню января-февраля 2019 года. Всего продано товаров на сумму 33713,3 млн рублей.

Объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 101,7 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 103,3 % к уровню сопоставимого периода 2019 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 16675,4 млн рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия – на сумму 17037,9 млн рублей.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-февралем 2019 года на 0,1 процентного пункта уменьшилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, составила 49,5 % (в январе-феврале 2019 года – 49,6 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,5 %.

Доля товарооборота в стационарной торговой сети: торговых центрах, специализированных магазинах, универсамах, в общем объеме оборота розничной торговли составила 96 %.

Субъектами малого предпринимательства сформировано 46 % общего объема товарных продаж.

Общий объем платных услуг, оказанных населению в январе-феврале 2020 года, составил 9086 млн рублей, или 99,2 % в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2019 года. В видовой структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем – 42,6 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, телекоммуникационные – 15,4 %, бытовые – 9,9 %, медицинские – 7,8 %, и транспортные услуги – 6,2 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-феврале 2020 года по отношению к январю-февралю 2019 года составил 101,8 %, в феврале текущего года: к февралю 2019 года – 102 %, по отношению к декабрю 2019 года – 100,8 %, по отношению к январю текущего года – 100,6 %.

По сравнению с декабрем 2019 года в феврале 2020 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 0,9 %, на непродовольственные товары – на 0,6 % и платные услуги – на 0,7 %.

По данным таможенной статистики внешнеторговый оборот Калужской области за январь 2020 года составил 432,2 млн долларов США и по сравнению с соответствующим периодом 2019 года уменьшился на 19,7 %.

Экспорт составил 59,3 млн долларов США и уменьшился на 25 % за счет снижения поставок в страны дальнего зарубежья (ДЗ) на 45,1 %.

Объемы импорта по отношению к январю 2019 года уменьшились на 18,8 % и составили 372,9 млн долларов США.

Совокупным сальдированным финансовым результатом деятельности крупных и средних организаций за январь 2020 года (по оперативным данным) стала прибыль в сумме около 8360,5 млн рублей, или 101,2 % к январю 2019 года. Годом ранее сумма прибыли (с учетом убытков) составляла к соответствующему периоду предыдущего года 191,2 %.

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила более 10615,7 млн рублей, или 102,3 % к январю 2019 года.

Наибольший объем прибыли рентабельных организаций получено обрабатывающими производствами - более 79,9 %, 46,6 % - прибыли получено по виду деятельности «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов», 11,7 % - по виду деятельности «производство пищевых продуктов», 9,5 % по виду деятельности «производство компьютеров, электронных и оптических изделий».

По состоянию на 1 марта 2020 года поступление доходов в консолидированный бюджет области составило 9 050,4 млн рублей, или 13,0 % к уточненному годовому плану. К уровню соответствующего периода 2019 года поступления увеличились на 789,7 млн рублей или на 9,6 %, что связано с ростом как налоговых, так и неналоговых доходов.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области доля налоговых доходов увеличилась на 0,3 процентного пункта.

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения:

- увеличилась доля налога на прибыль организаций на 3,9 процентного пункта, налога на доходы физических лиц – на 1,7 процентного пункта, налогов на совокупный доход – на 0,1 процентного пункта;

- снизилась доля акцизов по подакцизным товарам – на 4,3 процентного пункта, налогов на имущество – на 0,9 процентного пункта.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 марта 2020 года сложились в сумме 8 383,7 млн рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 4 399,4 млн рублей, или 52,5 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (75,0 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 1 772,8 млн рублей или 21,1 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 26,1 %, социальную политику – 25,3 % и национальную экономику – 2,6 %.

мику – 16,9 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 40,3 % и на социальную политику – 26,8 %.

11.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- По назначению – коммерческая недвижимость; производственная.
- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок;
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

11.5. Анализ рынка индустриальной недвижимости в Калужской области

Калужская область – один из самых перспективных российских регионов с точки зрения прибыльности инвестиционного бизнеса. Локация выгодно отличается близостью к Москве, а также расположением на стыке крупных транспортных коридоров. Местные власти предоставляют налоговые преференции для отечественных и зарубежных инвесторов. Кроме того, тут есть запас площадей и хорошие условия для строительства новой **коммерческой недвижимости** как в Калуге, так и в других населенных пунктах области.

Внушительный запас таковой остался еще со времен процветания советских заводов. Согласно концепции градостроительства, эти объекты ранее были вынесены на окраины города. Поэтому территориально промышленные помещения чаще расположены на периферии. К примеру, в микрорайонах Малинники или Силикатный.

По своим качественным характеристикам этот тип недвижимого имущества делится группы низкого, среднего и высокого качества. Категории различаются между собой по давности возведения (до 80-х годов, 80-90-е и 2000е годы) и степени износа. Разное состояние – причина различий в ценах квадратного метра, величины которых могут отличаться в несколько раз. Многое в ценообразовании зависит от технических характеристик и инженерного обеспечения отдельных построек.

Продаются такие площади чаще всего комплексами, когда на участке в 3-4 га располагаются одновременно склады, административные здания и цеха. Величина таких комплексов варьирует в широких пределах (от 150 и до 50 000 «квадрат»), что зависит от исходного назначения объекта.

Растущая инвестиционная привлекательность Калуги – важнейший фактор развитости в городе сегмента аренды, купли и продажи коммерческой недвижимости. Здесь можно найти множество вариантов торговых, офисных, развлекательных, складских и производственных помещений разнообразного качества и цены.

В локальном местоположении рынок производственной недвижимости неразвит, было выявлено несколько предложений по продаже производственных объектов. Ниже приведен анализ производственной недвижимости в г. Кондрово, а так же анализ рынка земельных участков для производственных целей по Калужской области.

Таблица 16. Предложения по продаже производственной недвижимости

Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб/кв.м.	Источник информации
Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Строите-	6972	39 600 000	5 680	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/208109116/

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

лей				
Калужская область, Дзержинский район, Жилетово деревня, ул. Луговая, 4	2300	35 000 000	15 217	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/142811346/
Калужская область, Малоярославецкий район, Поселок Детчино с/пос	1400	30 000 000	21 429	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/155310753/
Калужская область, Малоярославецкий район, Деревня Ерденево с/пос, Козлово село	3200	36 000 000	11 250	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227067564/
Калужская область, Малоярославецкий район, Маклино село, ул. Зерновая, 10	1900	35 000 000	18 421	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227269932/
Калужская область, Малоярославецкий район, Маклино село	2000	27 000 000	13 500	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227270553/
Калужская область, Медынь	750	12 000 000	16 000	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/8797632/
Калужская область, Обнинск, Киевское ш.	1000	40 000 000	40 000	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/6814164/
Калужская область, Обнинск, Киевское ш.	9790	450 000 000	45 965	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/219178198/
Калужская область, Обнинск, ул. Кабицынская	5000	57 000 000	11 400	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220931642/
Минимальная цена			5 680	
Максимальная цена			45 965	
Средняя цена			19 886	

Интервал цен на производственную недвижимость составил от 5 680 до 45 965 руб/кв.м. Средняя стоимость 19 886 руб/кв.м.

Таблица 17. Предложения по аренде производственной недвижимости

Адрес	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб/кв. м./год	Источник информации
Калужская область, Дзержинский район, Поселок Полотняный завод городское поселение	700	1 680	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/208866422/
Калужская область, Малоярославец, ул. Энтузиастов, 6	1230	3 744	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/224929495/
Калужская область, Малоярославец, ул. Энтузиастов, 6	443,7	3 456	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/223101215/
Калужская область, Малоярославецкий район, Коллонтай село	300	2 040	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/210458649/
Калужская область, Малоярославец, Звездная ул., 9А	400	3 000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/210458664/
Калужская область, Жуковский район, Кривошеино деревня, 97	2100	2 000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/229130877/
Калужская область, Жуковский район, Белоусово	400	1 800	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/221338515/
Калужская область, Жуковский район, Белоусово, Промышленная ул.	800	2 244	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/222252463/

Калужская область, Калуга городской округ, Мстихино деревня, проезд Домостроите- лей, 21	1422,1	1 440	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/223334550/
Минимальная цена		1 440	
Максимальная цена		3 744	
Средняя цена		2 378	

Интервал величин ставок аренды на производственную недвижимость составил от 1 440 до 3 744 руб./кв.м./год Средняя ставка арендной платы – 2 378 руб./кв.м.

Таблица 18. Предложения по продаже земельных участков

Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стои- мость, руб.	Стоим- соть, руб/кв.м	Источник информации
Калужская область, Малояросла- вец	10000	4 500 000	450	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/142796016/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Село Кудиново с/пос, Кудиново село, 10	5000	2 700 000	540	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/151997470/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Деревня Михеево с/пос, Михеево деревня	57700	25 000 000	433	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/228020377/
Калужская область, Дзержин- ский район, Акатово деревня	10000	4 500 000	450	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220105404/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Маклино село	16000	10 000 000	625	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226892372/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Деревня Михеево с/пос, Михеево деревня	72900	10 900 000	150	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/182248845/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Маклино село	10000	3 500 000	350	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/225758543/
Калужская область, Малояросла- вецкий район, Деревня Шумяти- но с/пос	35000	7 500 000	214	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226116745/
Калужская область, Дзержин- ский район, Кондрово, ул. Ко- товского, 1	2000	690 000	345	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/215261954/
Калужская область, Дзержин- ский район, Кондрово, ул. Чапа- ева	11800	2 000 000	169	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/212359501/
Калужская область, Дзержин- ский район, Кондрово, ул. Ломо- носова, 36	14000	3 000 000	214	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220068893/
Минимальная цена			150	
Максимальная цена			625	
Средняя цена			358	

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

Для земельных участков

Объем передаваемых прав. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет

осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Корректировка на уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 19.

Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Локальное местоположение. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,53
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Местоположение в зависимости от численности населения. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 41

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
	15-25	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60	0,55	0,51
	25-40	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60	0,55
	40-60	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60
	60-90	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65
	90-135	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71
	135-200	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77
	200-280	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84
	280-420	1,81	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92
	420-630	1,98	1,81	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00

Расположение относительно автомагистрали

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 20.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

Общая площадь.

В качестве источника информации использовались данные. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 21.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
объект оценки	Площадь, га	аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Доступные инженерные коммуникации.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 22.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания

Категория земли. В данном случае объекты-аналоги идентичны по данному фактору объекту оценки. Корректировка не применяется.

Разрешенное использование. В данном случае объекты-аналоги идентичны по данному фактору объекту оценки. Корректировка не применяется.

Наличие строений на участке (под снос). В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 23.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Наличие покрытия на участке. В качестве источника информации использовались данные. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 24.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Для зданий

Назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет

осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносились.

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 25.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые городо-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от

Локальное местоположение.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Местоположение в зависимости от численности населения

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

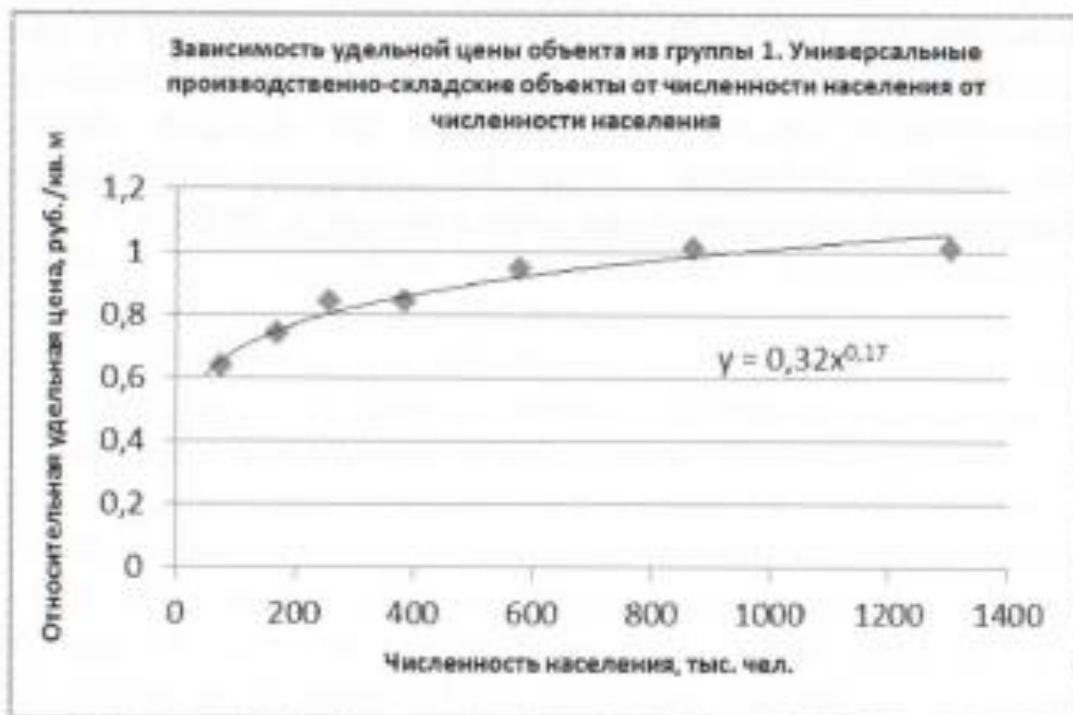


Рис. 11.

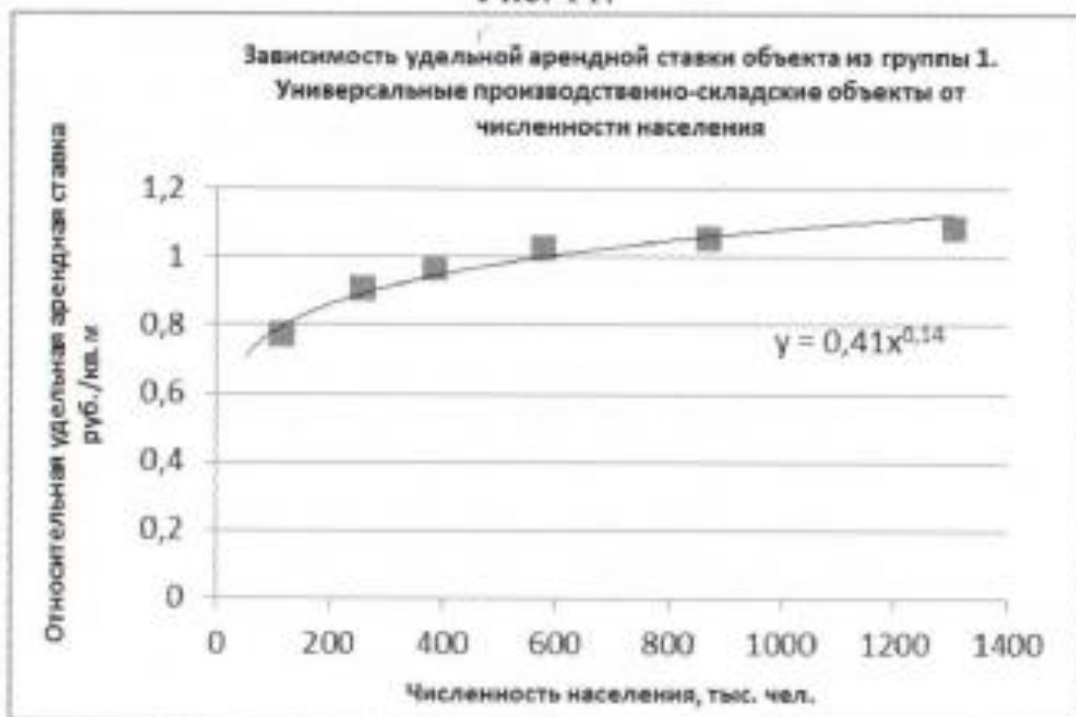


Рис. 12.

Разница в размере земельных участков. Необходим учет разницы в площади земельных участков, входящих в состав объектов недвижимости.

Площадь объекта

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2073-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2020 года

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,618

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Материал стен

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Высота потолка

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 26.

доверительных интервалов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Износ коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2066-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 27.

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 0

Итоги расчетов Statrel на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А,А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоярусного стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Опволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,50	2,09	1,77
Класс В	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,26	1,61	1,42
Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,51	0,71	0,60

Назад

Вперед

Наличие оборудования.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наличие ж/д путей. В данном случае объекты-аналоги совпадают по данному фактору с объектом оценки. Корректировка не требуется.

Состав помещений. Данная корректировка вводится для учета доли административных помещений в составе производственной базы. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 29.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Износ коммерческой недвижимости

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2064-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 30.

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,60	0,85	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,51	0,41

Назад

Вперед

Инженерные коммуникации.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2074-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,84	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

11.7. Выводы по результатам анализа

1. Рынок производственно-складской недвижимости в Калужской области развит средне, слабодиверсифицирован.
2. Большинство помещений на рынке имеют площадь более 500 кв.м., при этом арендные ставки выше для помещений меньшей площади, а при продаже фактор масштаба нивелируется.
3. Основными ценообразующими факторами для объектов капитального строительства являются: износ, расположение, наличие улучшающих характеристик (административных помещений, холодильных камер и т.п.), площадь (для рынка аренды).
4. На цену земельных участков под индустриальную застройку оказывают влияние, в основном, факторы расположения в городе и площади.
5. Интервал цен на производственную недвижимость составил от 5 680 до 45 965 руб./кв.м. Средняя стоимость 19 886 руб./кв.м.
6. Интервал величин ставок аренды на производственную недвижимость составил от 1 440 до 3 744 руб./кв.м./год Средняя ставка арендной платы – 2 378 руб./кв.м.
7. Интервал цен на земельные участки промышленного назначения составил от 350 руб./кв.м. до 450 руб./кв.м. Средняя стоимость составила 402 руб./кв.м.

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

В данном разделе описано применение подходов к оценке с приведением алгоритма расчётов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

12.1. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения оценки подходов и методов, а также обоснование выбора используемых подходов и методов

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

В общем случае, стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;

- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14).

Таблица 31. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Виды износа и методы их расчета

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение со временем потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

В рамках оценки недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбиения.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода: Великолепное обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу;
2. Сложность практической реализации:
 - а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
 - б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов компаний) и обосновать свой выбор.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где:

Вх - фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки и нормативный срок эксплуатации - данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться заменяться;
2. Считается, что метод не применим для зданий со сроком эксплуатации близким к сроку экономической жизни или больше срока экономической жизни.

Из сопоставления достоинств и недостатков вытекает ограничение по применению данного метода - метод дает достаточно точные результаты в первые годы хронологической жизни объекта оценки.

С увеличением возраста точность расчетов резко падает.

Уже при хронологическом возрасте здания в 10-15 лет данный метод применять не желательно.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \cdot 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \cdot 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \cdot 100\%$$

где:

Вэ - эффективный возраст объекта оценки, т. е., на какой возраст выглядит объект;

Вост - остающийся срок экономической жизни;

Всс - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;
2. Показатель *Всс* берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода: оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину *Вост*.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула для расчета имеет вид:

$$Ифиз = \sum_1^i (Иi \times УВи) \cdot 100\%$$

где:

Иi - величина физического износа *i* - того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

i - номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;
2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана. Доказательная часть железобетонная.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30% - ну грация такая - через 5%.

2. Довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

Метод разбиения. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. Достоинство метода: метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами; недвижимость экономический имуществу

2. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустранимого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и

другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. 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 (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III).

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- *метод сравнения продаж* – метод основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода;
- *методом валового рентного мультипликатора* – метод основывается на наличии прямой связи между ценой продажи и соответствующим рентным доходом. Это взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициент валовой ренты). Применяется при оценке недвижимости, способной приносить доход. Недостатки метода: может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости; в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III).

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.:

- 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 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»

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости оцениваемых объектов.

12.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Обоснование выбора различных методов для расчета стоимости

Затратный подход. Согласно ФСО №1: «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 устареваний». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового строительства.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по следующим основным причинам:

- Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости новых объектов недвижимости (с момента ввода в эксплуатацию / постройки которых прошло менее 3-5 лет), объектов уникальных или специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи, котельные и т.д.), по которым нет аналогичных продаж, в условиях пассивного рынка, для целей страхования, для целей налогообложения и др.;
- По мнению Оценщика, инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с оцениваемым объектом, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством;
- Уровень цен и достижимых доходов от объекта недвижимости, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.
- В распоряжении оценщика отсутствуют достоверные данные о проектных характеристиках дома и параметрах земельного участка, что не дает возможность достоверного расчета в рамках затратного подхода.

Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств, представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости.

Сравнительный подход является возможным для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход и метод сравнения продаж при оценке рыночной стоимости Объекта оценки, представленного к оценке, так как рынок аналогичных объектов в городе Кондрово и Калужской области достаточно развит, существуют аналоги сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

Доходный подход является возможным для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход и метод капитализации при оценке рыночной стоимости Объекта оценки в г. Кондрово, представленного к оценке.

Сведение результатов

Согласование результатов производится экспертным методом.

Вывод: при оценке рыночной стоимости использовались:

- **сравнительный подход - реализация подхода производилась методом сравнения продаж для оценки земельного участка и единого объектов недвижимости;**
- **доходный подход – реализация подхода произведена методом капитализации для оценки единого объекта недвижимости;**
- **согласование производится экспертным методом.**

13. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

13.1. Последовательность применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

13.2. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки (земельных участков)

При выборе единицы сравнения, Эксперт исходил из следующего. Рассматриваемые объекты представляют собой земельные участки. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 кв.м. общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке земельных участков, применение иных единиц сравнения (1 Га. 1 сот и. п.) является нецелесообразным.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Экспертом выделены следующие элементы сравнения:

- 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:

- Общая площадь, кв.м.
- Наличие застройки
- Коммуникации
- Транспортная доступность
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

В результате тщательного анализа основных характеристик объектов сравнения была сформирована выборка из 3-х аналогов, максимально близких по основным параметрам к оцениваемому земельному участку. Прочие объекты, попавшие в предварительную выборку, не были приняты к расчету, поскольку являются менее сопоставимыми, либо по ним нет полного объема информации, необходимого для расчета.

Далее представлен расчет стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж, а также обоснование вносимых корректировок.:

Таблица 32. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Котовского, 1	Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Чапаева	Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Ломоносова, 36
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	под производственные цели	под производственные цели	под производственные цели	под производственные цели
Площадь земельного участка, м ²	19 772,0	2 000	11 800	14 000,0
Цена объекта, руб.		690 000	2 000 000	3 000 000
Цена объекта, руб./кв.м.		345	169	214
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
Местоположение (локальное)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	15 тыс.	15 тыс.	15 тыс.
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	На удалении	На удалении
Дата получения информации	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Доступные инженерные коммуникации	по границе (как условно свободный)	электричество	по границе	электричество
Наличие строений на участке (под снос)	нет	нет	нет	есть
Наличие покрытия на участке	нет	нет	нет	нет
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/2152/61954/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/2123/59501/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/2200/68893/

Поскольку ни один из выбранных объектов – аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов – аналогов был внесен ряд корректировок.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Объем передаваемых прав. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации бу-

дет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносились.

Корректировка на уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>). Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 33.

Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,93	0,95	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,86	0,90	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80	0,86	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных	0,76	0,91	0,83	0,88	0,82	0,79

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Локальное местоположение. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена		5,1	3,1
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Таблица 34.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение (локальное)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)
Размер корректировки		1,00	1,00	1,00

Местоположение в зависимости от численности населения. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. В данном случае корректировка не требуется.

Таблица 41

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
	15-25	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60	0,55	0,51
	25-40	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60	0,55
	40-60	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,60
	60-90	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65
	90-135	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71
	135-200	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84	0,77
	200-280	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92	0,84
	280-420	1,81	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00	0,92
	420-630	1,98	1,81	1,67	1,53	1,41	1,29	1,19	1,09	1,00

Расположение относительно автомагистрали

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 35.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

Таблица 36.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	На удалении	На удалении
Размер корректировки		1,00	1,25	1,25

Общая площадь.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

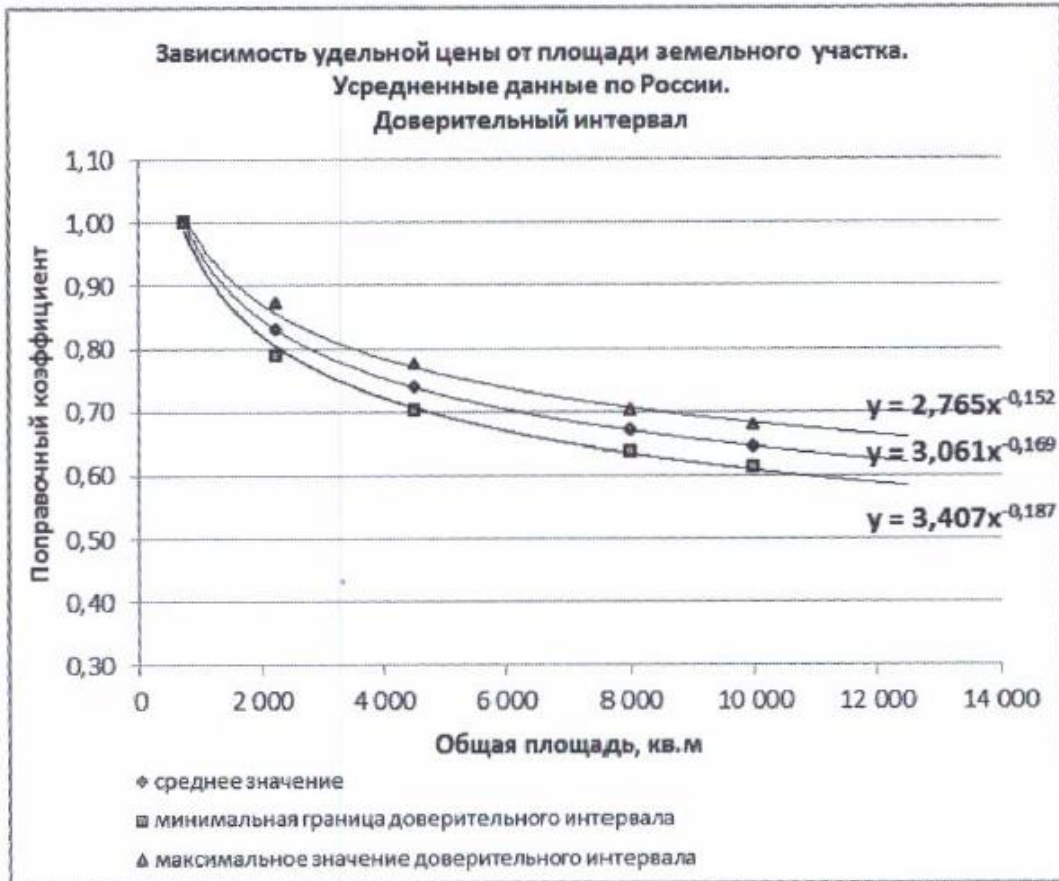


Рис. 15

Таблица 37.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, м2	19 772,0	2 000	11 800	14 000,0
Размер корректировки		0,68	0,92	0,94

Доступные инженерные коммуникации.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 38.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

Таблица 39.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доступные инженерные коммуникации	по границе (как условно свободный)	электричество	по границе	электричество
Размер корректировки		0,93	1,00	0,93

Категория земли. В данном случае объекты-аналоги идентичны по данному фактору объекту оценки. Корректировка не применяется.

Разрешенное использование. В данном случае объекты-аналоги идентичны по данному фактору объекту оценки. Корректировка не применяется.

Наличие строений на участке (под снос). В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>).

Таблица 40.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Таблица 41.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие строений на участке (под снос)	нет	нет	нет	есть
Размер корректировки		1,00	1,00	0,88

Наличие покрытия на участке. В качестве источника информации использовались данные. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 42.

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Таблица 43.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие покрытия на участке	нет	нет	нет	нет
Размер корректировки		1,00	1,00	1,00

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Калужская об-	Калужская область,	Калужская область,	Калужская область,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

	ласть, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Дзержинский район, Кондрово, ул. Котовского, 1	Дзержинский район, Кондрово, ул. Чапаева	Дзержинский район, Кондрово, ул. Ломоносова, 36
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	под производственные цели	под производственные цели	под производственные цели	под производственные цели
Площадь земельного участка, м2	19 772,0	2 000	11 800	14 000,0
Цена объекта, руб.		690 000	2 000 000	3 000 000
Цена объекта, руб./кв.м.		345	169	214
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
Местоположение (локальное)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)	Райцентр с развитой промышленностью (38 км от г. Калуга)
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	15 тыс.	15 тыс.	15 тыс.
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	На удалении	На удалении
Дата получения информации	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Доступные инженерные коммуникации	по границе (как условно свободный)	электричество	по границе	электричество
Наличие строений на участке (под снос)	нет	нет	нет	есть
Наличие покрытия на участке	нет	нет	нет	нет
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/215261954/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/212359501/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220068893/
<i>Внесение корректировок</i>				
Объем передаваемых прав		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Условия продажи		1	1	1
Торг		0,860	0,860	0,860
Местоположение (локальное)		1,00	1,00	1,00
Местоположение в зависимости от численности населения		1,00	1,00	1,00
Расположение относительно автомагистралей		1,00	1,25	1,25
Общая площадь		0,68	0,92	0,94
Дата получения		1,00	1,00	1,00

информации				
Доступные инженерные коммуникации		0,93	1,00	0,93
Категория земель		1,00	1,00	1,00
Разрешённое использование		1,00	1,00	1,00
Наличие строений на участке (под снос)		1,00	1,00	0,88
Наличие покрытия на участке		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		0,5439	0,9890	0,8270
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок, руб./м ²		188	167	177
Коэффициент вариации ряда		5,25%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3360	0,3455	0,3185
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	177			
Рыночная стоимость, руб.	3 499 644			

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже

Таблица 45. Анализ выборки

№ п/п	Цены объектов аналогов	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	188	200	10,50	5,25%	33%
2	167				
3	177				

Как видно из приведенной выше таблицы, коэффициент вариации для данной выборки скорректированных цен не превышает нормативное значение.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности нормального распределения.

14. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом сравнения продаж

14.1. Последовательность применения метода сравнения продаж

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах купли-продажи с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих факторов. При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Назначение объекта
Передаваемые права
Условия финансирования
Дата предложения
Уторгование
Местоположение (локальное)
Местоположение в зависимости от численности населения
Разница в размере земельных участков
Площадь объекта
Материал стен
Высота потолка
Износ коммерческой недвижимости
Наличие оборудования
Наличие ж/д путей
Состав помещений

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади.

14.2. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка производственной недвижимости Калужской области. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы региональный рынок продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в марте 2020 г.

В результате тщательного анализа основных характеристик объектов сравнения была сформирована выборка из 3-х аналогов, максимально близких по основным параметрам к оцениваемым объектам. Прочие объекты, попавшие в предварительную выборку, не были приняты к расчету, поскольку являются менее сопоставимыми, либо по ним нет полного объема информации, необходимого для расчета.

Таблица 46.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Калужская область, Обнинск, ул. Кабинская	Калужская область, Боровский район, Ермолино	Калужская область, Жуков, ул. Маршала Жукова, 12
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220931642/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/218062778/
Площадь здания, м ²	10 208,0	5 000,0	6 200,0	1 600,0
Площадь земельного участка, м ²	19 772,0	12 500,0	9 800	2 730,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		57 000 000	95 000 000,0	14 900 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		11 400	15 323	9 313
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и права аренды на земельный участок
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	105 тыс.	10 тыс	13,7 тыс.
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Есть
Материал стен	Здания из металлоконструкций -25%, кирпичные/железобетонные объекты -75%	Сэндвич-панели - 100%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Сэндвич-панели - 100%
Высота потолка	6-12 м	6-10 м	4 м	6 м
Наличие оборудования	нет	нет	есть	нет
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Инженерные коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация центральные, отопление от элек-	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные

трических пушек

Поскольку ни один из выбранных объектов – аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов – аналогов был внесен ряд корректировок.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги №№1,2 не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности. У объекта-аналога №3 на земельный участок оформлено право долгосрочной аренды. Для введения корректировки использовались данные СРК, 2018. Усредненная величина соотношения (за исключением г. Москвы и г. Санкт-Петербург) составила 1,05. Величина корректировки для аналога №3 составит 1,05.

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12..14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8..10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10..14	1,008
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118
2.2.		Офисное	Середина города	1,009
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,119
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,072
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,112
3.2.		Офисное	Середина города	1,109
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,069
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,107
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,098
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,050
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,052
5.2.		Офисное	Середина города	1,084
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,122
6.2.		Торговое	Середина города	1,108
6.3.		Производственное	Окраина	1,034
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,121
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,109
8.2.		Офисное	Середина города	1,106
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1,104
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,068
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,109
10.2.		Офисное	Середина города	1,088
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,021

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Уторговывание.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неиз-

бежным. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>). Для расчетов используется усредненное значение интервала 0,89

Таблица 47.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

Локальное местоположение.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала. Стоимость недвижимости в г. Обнинск зачастую сопоставима, а иногда и выше цен Калуги, соответственно, было принято решение об использовании максимального значения из расширенного диапазона для районов с развитой промышленностью для аналога №1.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Таблица 48.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Размер корректировки		0,9	1,00	1,00

Местоположение в зависимости от численности населения

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. По мнению оценщика использование характеристики «универсальные производственно-складские объекты» для объект оценки допустимо, в силу того, что большая часть входящих в состав объектов недвижимости имеет площадь менее 1000 кв.м., а так ж все они представлены в хорошем состоянии.



Таблица 49.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	105 тыс.	10 тыс.	13,7 тыс.
Размер корректировки		0,72	1,07	1,02

Разница в размере земельных участков. Так как у аналогов и объекта оценки различная площадь земельных участков, требуется учет данного фактора в расчет рыночной стоимости.

Таблица 50.

Наименование показателя	Значение показателя				
	Обозначение	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь улучшений, кв.м.	Sзд	10208	5000	6200	1600
Размер земли, кв.м.	Sзу	19772	12500	9800	2730
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,9	2,5	1,6	1,7
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	-0,6	0,3	0,2
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-	-106,2	53,1	35,4
Величина поправки	K	-	0,99	1,00	1,00

на разницу в размере земельного участка					
---	--	--	--	--	--

Площадь объекта

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

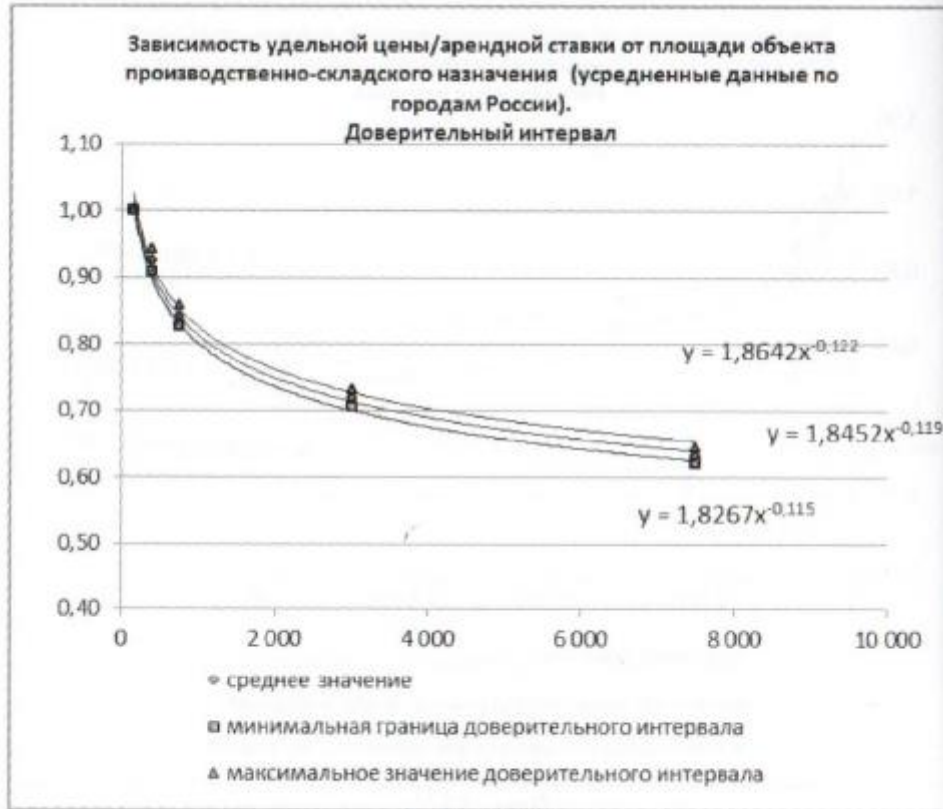


Рис. 59¹⁹

Таблица 51.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь здания, м ²	10 208,0	5 000,0	6 200,0	1 600,0
Размер корректировки		0,92	0,94	0,80

Материал стен

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Таблица 52.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Материал стен	Здания из металлоконструкций - 25%, кирпичные/железобетонные объекты - 75%	Сэндвич-панели - 100%	Кирпичные/железобетонные объекты - 100%	Сэндвич-панели - 100%
Размер корректировки		1,14	0,89	1,14

Высота потолка

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 53.

доверительных интервалов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Таблица 54.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Высота потолка	6-12 м	6-10 м	4 м	6 м
Размер корректировки		1,00	1,10	1,00

Износ коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2064-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>).. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 55.

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)*



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов *Statriel* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,60	0,85	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,51	0,41

Таблица 56.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Размер корректировки		1,09	1,09	1,00

Наличие оборудования.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 57.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Таблица 58.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие оборудования	нет	нет	есть	нет
Размер корректировки		1,00	0,89	1,00

Наличие ж/д путей. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Таблица 59.

Таблица 59.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Размер корректировки		1,00	1,00	1,00

Состав помещений. Данная корректировка вводится для учета доли административных помещений в составе производственной базы. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица 61.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Суммарная общая площадь помещений, входящих в состав объекта, кв. м, в т.ч.:	10 208,0	5 000,0	6 200,0	1 600,0
производственно-складская площадь	9304,8	4 800,0	2 100,0	1 600,0
вспомогательная площадь		0	0	0
административная площадь	903,2	200	4100	0
вспомогательная площадь общего	-	0	-	-

пользования (не является арендопригодной площадью)				
Доля помещений производственно-складских площадей (вкл. Вспомогательные), %	91,15%	96,00%	33,87%	100,00%
Доля административных площадей, %	8,85%	4,00%	66,13%	0,00%
Коэффициент	1,044	1,020	1,331	1,000
Корректировка на состав помещений	-	1,02	0,78	1,04

Инженерные коммуникации.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2074-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>). В данном случае используется минимальная граница интервала, в силу того, что помещение отапливается электропешками.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)*

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,84	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Таблица 62.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Инженерные коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация центральные, отопление от электрических пушек	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные
Размер корректировки (с округлением до десятых)		1,2	1,0	1,0

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(S_1 + D)}{1/(S_1 + D) + 1/(S_2 + D) + \dots + 1/(S_n + D)}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (A) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 63. Таблица корректировки цен для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Калужская область, Обнинск, ул. Кабинская	Калужская область, Боровский район, Ермолино	Калужская область, Жуков, ул. Маршала Жукова, 12
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220931642/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/218062778/
Площадь здания, м ²	10 208,0	5 000,0	6 200,0	1 600,0
Площадь земельного участка, м ²	19 772,0	12 500,0	9 800	2 730,0
Стоимость предложения с НДС, руб		57 000 000	95 000 000,0	14 900 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		11 400	15 323	9 313
Назначение объекта	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Передаваемые права	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания и прав аренды на земельный участок
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	105 тыс.	10 тыс	13,7 тыс.
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Есть
Материал стен	Здания из металлоконструкций -25%, кирпичные/железобетонные объекты -75%	Сэндвич-панели - 100%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Сэндвич-панели - 100%
Высота потолка	6-12 м	6-10 м	4 м	6 м
Наличие оборудования	нет	нет	есть	нет
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное	Хорошее современное востребованное	Хорошее современное востребованное	Отличное современное востребованное

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

	ванное рынком	рынком	рынком	ванное рынком
Инженерные коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация центральные, отопление от электрических пушек	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение центральные
Внесение корректировок				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1,05
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,89	0,89	0,89
Местоположение (локальное)		0,90	1,00	1,00
Местоположение в зависимости от численности населения		0,72	1,07	1,02
Разница в размере земельных участков		0,99	1,00	1,00
Площадь объекта		0,92	0,94	0,80
Материал стен		1,14	0,89	1,14
Высота потолка		1,00	1,10	1,00
Износ коммерческой недвижимости		1,09	1,09	1,00
Наличие оборудования		1,00	0,89	1,00
Наличие ж/д путей		1,00	1,00	1,00
Состав помещений		1,02	0,78	1,04
Инженерные коммуникации		1,2	1,0	1,0
Итоговая коэффициентная поправка		0,7989	0,6631	0,9040
Скорректированная стоимость после внесения поправок (с НДС), руб./м ²		9 107	10 161	8 419
Коэффициент вариации ряда	9,54%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3246	0,3277	0,3477
Взвешенное значение стоимости за м ² производственно-складской недвижимости, руб./кв.м. (с НДС)	9 213			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с НДС)	94 046 300			
в том числе земельный участок, руб.	3 499 644			

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение 9,54% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

15. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости методом капитализации

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

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

где: NOI – чистый операционный доход; K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Учитывая, тот факт, что оцениваемое помещение не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

15.1. Определение потенциального валового дохода от объекта оценки

Учитывая, тот факт, что оцениваемое помещение не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Определение возможного потока дохода от объекта оценки

Оценщик рассчитал рыночно обоснованную ставку аренды для оцениваемого помещения по объектам-аналогам, предлагаемым в аренду на рынке, и наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам. Для этого была отобрана репрезентативная выборка, к ценам предложений объектов аналогов вносились корректировки для сглаживания существенных различий между объектом оценки и каждым из отобранных аналогов.

Выбор объектов-аналогов

В ходе анализа рынка было выявлено 3 объекта-аналога производственного назначения, максимально близкие по основным характеристикам оцениваемым объектам. Прочие объекты, вошедшие в предварительную выборку, не были использованы в качестве аналогов, поскольку они являются менее сопоставимыми, либо по ним нет полного объема информации, необходимого для расчета. Расчет величины арендной платы приведен в таблице ниже.

Таблица 64.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Калужская область, Малоярославец, ул. Кирова, д. 1	Калужская область, Малоярославец, ул. Энтузиастов, 6	Калужская область, Обнинск, Киевское ш., 60
Источник информации		https://kaluga.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_4	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/224929495/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/210458779/

		<u>022_kvм_kalujskaya_oblast_maloyaroslav_ес_kalujskaya_maloy_аросlaveckiy_r-n_ul_kirova_1_68366_07616/</u>		
Площадь помещения, м ²	10208	от 250 до 800	1230	700
Стоимость предложения, руб./м ² /год с НДС		2 688	3 744	3 000
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	27,5 тыс	27,5 тыс	105 тыс
Инженерные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
Наличие оборудования	Нет	Есть	Есть	Нет
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Есть	Нет
Материал стен	Здания из металлоконструкций -25%, кирпичные/железобетонные объекты -75%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Здания из металлоконструкций -40%, кирпичные/железобетонные объекты -60%
Высота потолка	6-12 м	6 м	9,5	4 м
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены

Назначение объекта. По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды.

Условия продажи и финансирования. Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Дата предложения. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

Уторгование. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>). Для расчетов используется усредненное значение интервала в размере 0,91.

Таблица 65.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,91	0,84	0,88	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,92	0,85	0,89	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от

Локальное местоположение.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала. Стоимость недвижимости в г. Обнинск зачастую сопоставима, а иногда и выше цен Калуги, соответственно, было принято решение об использовании максимального значения из расширенного диапазона для районов с развитой промышленностью для аналога №3.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Таблица 66.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Размер корректировки		1,00	1,00	0,90

Местоположение в зависимости от численности населения

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

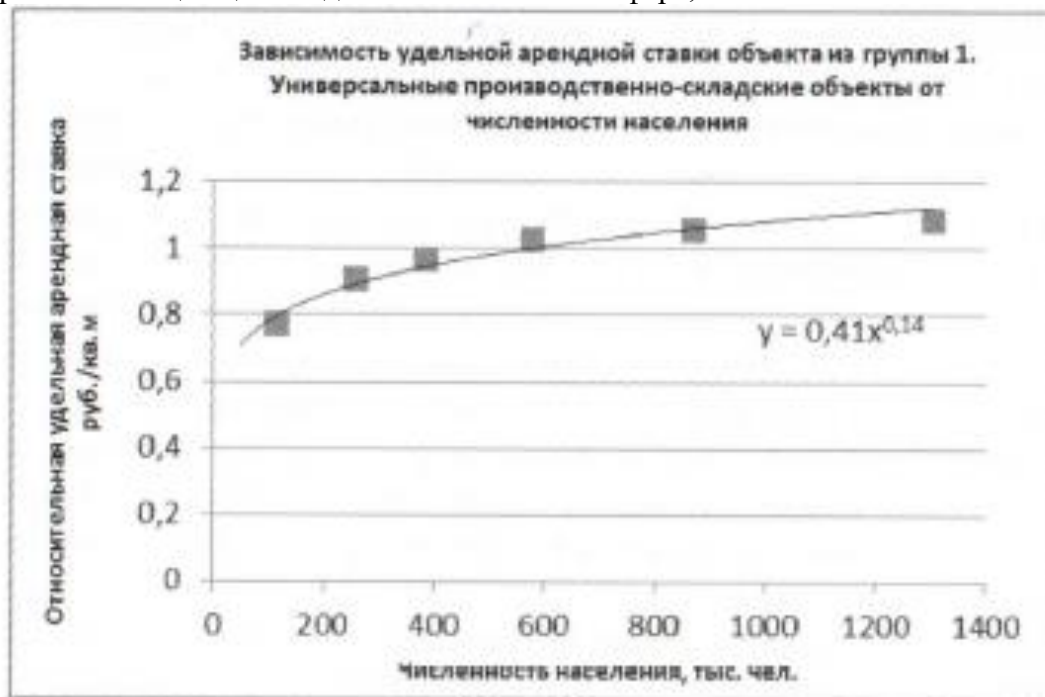


Рис. 12.

Таблица 67.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	27,5 тыс.	27,5 тыс.	105 тыс.
Размер корректировки		0,92	0,92	0,76

Площадь объекта

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

Инженерные коммуникации.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2074-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,84	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Таблица 68.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Инженерные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
Размер корректировки		1,00	1,00	1,00

Наличие оборудования.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018.

Таблица 69.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Таблица 70.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие оборудования	нет	есть	есть	нет
Размер корректировки		0,89	0,89	1,00

Наличие ж/д путей

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется среднее значение интервала.

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Таблица 72.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие ж/д путей	нет	нет	есть	нет
Размер корректировки		1,00	0,87	1,00

Материал стен

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Таблица 73.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Материал стен	Здания из металлоконструкций - 25%, кирпичные/железобетонные объекты - 75%	Кирпичные/железобетонные объекты - 100%	Кирпичные/железобетонные объекты - 100%	Здания из металлоконструкций -40%, кирпичные/железобетонные объекты -60%
Размер корректировки		0,89	0,89	1,08

Высота потолка

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 74.

доверительных интервалов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Таблица 75.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Высота потолка	6-12 м	6 м	9,5	4 м
Размер корректировки		1,00	1,00	1,10

Износ коммерческой недвижимости.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2064-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>). Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Таблица 76.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,60	0,85	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,51	0,41

01.01.2020

← Назад

Вперед →

Таблица 77.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Размер корректировки		1,09	1,09	1,00

Состав помещений. Данная корректировка вводится для учета доли административных помещений в составе производственной базы. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в Справочнике оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2018. Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица 78.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Суммарная общая площадь помещений, входящих в состав объекта, кв. м, в т.ч.:	10208	от 250 до 800	1230	700
производственно-складская площадь	9304,8	от 250 до 800	1 230,0	700,0
вспомогательная площадь		0	0	0
административная площадь	903,2	0	0	0
вспомогательная площадь общего пользования (не является арендопригодной площадью)	-	0	-	-
Доля помещений производственно-складских площадей (вкл. вспомогательные), %	91,15%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля административных площадей, %	8,85%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент	1,05	1,000	1,000	1,000
Корректировка на состав помещений	-	1,05	1,05	1,05

Корректировка на наличие эксплуатационных (коммунальных) платежей. В данном случае объекты аналоги полностью сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

Окончательный расчет ставки аренды объекта оценки с использованием метода сравнения продаж производился согласно последовательности, описанной в разделе «Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода».

Окончательный расчет ставки аренды с применением метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 79.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, улица Красный Октябрь, дом 4	Калужская область, Малоярославец, ул. Кирова, д. 1	Калужская область, Малоярославец, ул. Энтузиастов, 6	Калужская область, Обнинск, Киевское ш., 60
Источник информации		https://kaluga.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedviji_most_ploschadyu_402_2_kv_m_kalujskaya_oblast_maloyaroslavec_kalujskaya_maloyaroslavec_kyevskiy_r-n_ul_kirova_1_68366_07616/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/22492_9495/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/21045_8779/
Площадь помещения, м ²	10208	от 250 до 800	1230	700
Стоимость предложения, руб./м ² /год с НДС		2 688	3 744	3 000
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение (локальное)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местоположение в зависимости от численности населения	15 тыс.	27,5 тыс	27,5 тыс	105 тыс
Инженерные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
Наличие оборудования	Нет	Есть	Есть	Нет
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Есть	Нет
Материал стен	Здания из металлоконструкций -25%, кирпичные/железобетонные объекты -75%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Кирпичные/железобетонные объекты -100%	Здания из металлоконструкций -40%, кирпичные/железобетонные объекты -60%
Высота потолка	6-12 м	6 м	9,5	4 м
Износ коммерческой недвижимости	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Возможность торга		0,91	0,91	0,91
Местоположение (локальное)		1,00	1,00	0,90
Местоположение в зависимости от численности населения		0,92	0,92	0,76
Площадь объекта		1,00	1,00	1,00

Инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00
Наличие оборудования		0,89	0,89	1,00
Наличие ж/д путей		1,00	0,87	1,00
Материал стен		0,89	0,89	1,08
Высота потолка		1,00	1,00	1,10
Износ коммерческой недвижимости		1,09	1,09	1,00
Состав помещений		1,05	1,05	1,05
Итоговая коэффициентная поправка		0,7590	0,6603	0,7764
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок, руб./м ²		2 040	2 472	2 329
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м ²		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок, руб./м ²		2 040	2 472	2 329
Коэффициент вариации ряда	9,57%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3324	0,3163	0,3514
Взвешенное значение за м ² (включая ОР), руб.	2 278			

Источник: расчеты Оценщика

Определение площадей, потенциально сдаваемых в аренду

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2070-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda>). Для расчетов используется усредненное значение интервала.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2020 года

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2019 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Расчет потенциального валового дохода

Данный расчет выполняется по следующей формуле:

$$PGI = P \times S, \text{ где}$$

PGI - потенциальный валовой доход в период;

P - ставка арендной платы за 1 кв. м площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду.

15.2. Определение потерь при сборе арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

15.3. Определение степени недозагрузки

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj>)

nedvizhimosti/2063-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2020-goda)

Таблица 80. Величина недозагрузки

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2020 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](https://statrielt.ru), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,94	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,78	0,92	0,86
3	Складские помещения и здания	0,76	0,90	0,84
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,92	0,81

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки был принято Оценщиком на уровне среднего значения, а именно в размере 19% (0,81).

15.4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

15.5. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (или эксплуатационные, зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. Рассчитанная выше ставка аренды не включает в себя эксплуатационные расходы. В контексте данного Отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных расходов. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2061-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2020-goda>)

Таблица 81. Величина операционных расходов

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,38	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки было принято Оценщиком на уровне усредненного значения, а именно в размере 24% от чистого валового дохода.

15.6. Определение величины коэффициента капитализации

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>).

Величина коэффициента капитализации определяется как среднее значения интервала и составит 16%.

Таблица 82. Величина коэффициента капитализации

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

15.7. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации

Таблица 83. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Значение
Средневзвешенная ставка аренды за 1 м ² с НДС, руб./год	2 278
Средневзвешенная ставка аренды за 1 м ² без НДС, руб./год	1 898
Общая площадь, м ²	10 208,0
Арендопригодная площадь, м ²	9 391,4
Потенциальный валовой доход, руб.	17 824 877
Потери при сборе арендной платы, руб.	0
Рыночная недозагрузка площадей, %	19,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	14 438 150
Операционные расходы без учета НДС, % от ПВД	24,00%
Операционные расходы без учета НДС, руб./год	3 465 156
Чистый операционный доход, руб./год	10 972 994
Ставка капитализации	16,00%
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.	68 581 213
Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.	82 297 456

Источник: расчеты Оценщика

16. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами. Рыночная стоимость свободного от построек земельного участка определялся сравнительным подходом.

Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение итоговой стоимости.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным и доходным подходами.

16.1. Определение диапазона рыночной стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"⁴(авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лебединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 84. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

• ⁴ <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

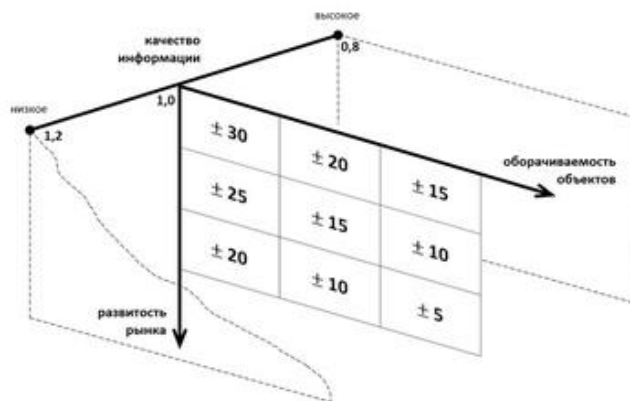


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \tag{1}$$

где: $d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k - показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \tag{2}$$

где: $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %.

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "среднее" ввиду того, при расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. Объект оценки расположен в региональном центре. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала: $+30\% * 1 = +30\%$;

16.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов при расчете стоимости объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 85. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Подходы/баллы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	5
Общее количество баллов	20	20
	40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	50,00%	50,00%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 86. Итоговая величина рыночной стоимости зданий и земельных участков под ними с учетом НДС

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-20%	20%
Сравнительный	50%	94 046 300	65 832 410	122 260 190
Доходный	50%	82 297 456	57 608 219	106 986 693
Итоговая величина стоимости, руб.		88 172 000		

Полученные возможные границы интервала итоговой стоимости в рамках доходного и сравнительного подхода имеют общую область пересечения в интервале 67 175 780 – 109 861 479 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки **88 172 000 руб. с НДС.**

17. Итоговое заключение о рыночной стоимости

Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 27 марта 2020 года с учетом разумного округления составила:

88 172 000 (Восемьдесят восемь миллионов сто семьдесят две тысячи) рублей (с учетом НДС)

18. Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки

Понятие ликвидационной стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под ликвидационной стоимостью понимается 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.

Процедура определения ликвидационной стоимости регламентирована Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. Данный Федеральный стандарт применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики Л.А. Лейфера⁵, в соответствии с которой определена функциональная зависимость между безразмерной стоимостью $L(t)$ и безразмерным временем экспозиции t ,

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}.$$

где:

$L(t)$ – безразмерная стоимость, определяемое как соотношение средней цены сделки при заданном времени экспозиции к рыночной стоимости, привязанной к типичному времени экспозиции;

t – безразмерное время, определяемое как отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (отвечающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка);

G, a, b – коэффициенты, определяемые следующим образом:

$$G = \frac{b-1}{1-a}; \quad a = 1-d; \quad b = 1+f$$

где:

d – выраженная в долях предельная скидка;

f – выраженная в долях предельная наценка.

Таким образом, ликвидационная стоимость (V_l) связана с рыночной стоимостью (V) следующей зависимостью:

$$V_l = V \times L(t)$$

Типичный срок экспозиции (T), соответствующий стандартной продаже Объекта оценки в условиях конкурентного рынка, определён по справочным данным на основании работы Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости».

• ⁵ Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Н.Новгород, 2017 г.

Значение типичного срока рыночной экспозиции Объекта оценки принято равным 22 мес., рассчитанного как среднее значение между максимальными сроками для универсальных производственно-складских объектов и земельных участков.

Ограниченный срок экспозиции Объекта оценки (*Тл*), характерный для ускоренной (вынужденной) продажи, принимается равным 3 мес.

Предельная скидка определена по справочным данным в соответствии с активностью рынка. К расчету принимается усредненное значение между результатами опроса оценщиков и результатами опроса сотрудников банков.

Значение предельных скидок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса		Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса оценщиков
	оценщиков	сотрудников банков	
Активный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	26%	1,24
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	25%	1,18
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	21%	24%	1,13
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26%	29%	1,11
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20%	22%	1,10
Неактивный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	35%	37%	1,08

Источник данных: Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Л.А. Лейфер, 2017 г.

Предельная наценка определена по справочным данным в соответствии с активностью рынка. К расчету принимается среднее значение интервала.

Класс объектов	Значения предельных наценок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	16%	12%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	17%	14%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	16%	20%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	12%	18%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	14%	19%
Неактивный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	16%	11%	21%

Источник данных: Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Л.А. Лейфер, 2017 г.

Расчет ликвидационной скидки представлен ниже.

Таблица 87. Определение ликвидационной скидки для Объекта оценки

Параметр	Значение	Примечание
Тл, мес.	3	срок экспозиции Объекта оценки
Т, мес	22	срок рыночной экспозиции Объекта оценки

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

		в условиях конкурентного рынка
t	0,14	безразмерное время, характеризующее уменьшение срока экспозиции (Тл/Т)
d	36%	предельная скидка (средняя по результатам опроса оценщиков и сотрудников банка)
f	16%	предельная наценка
a	0,64	коэффициент пересчета в минимальную стоимость
b	1,16	коэффициент пересчета в максимальную стоимость
G	0,44	$(b - 1) / (1 - a)$
L	0,77	$(b*t + a*G) / (t + G)$
Ликвидационная скидка	23,00%	$(1 - L)*100\%$
Ликвидационная стоимость, руб (с НДС)	67 892 000	

19. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» поскольку оценщик, подписавший Отчет об оценке, является членом СРО «РОО».

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

10. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

12. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательство РФ в области оценочной деятельности: является членами саморегулируемой организации оценщиков и его профессиональная ответственность застрахована.

13. ООО «Сэнтрал Групп» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «Сэнтрал Групп» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик,

Действительный член СРО «РОО»



Победоносцев А.Г.

20. Список используемой литературы

Нормативные акты.

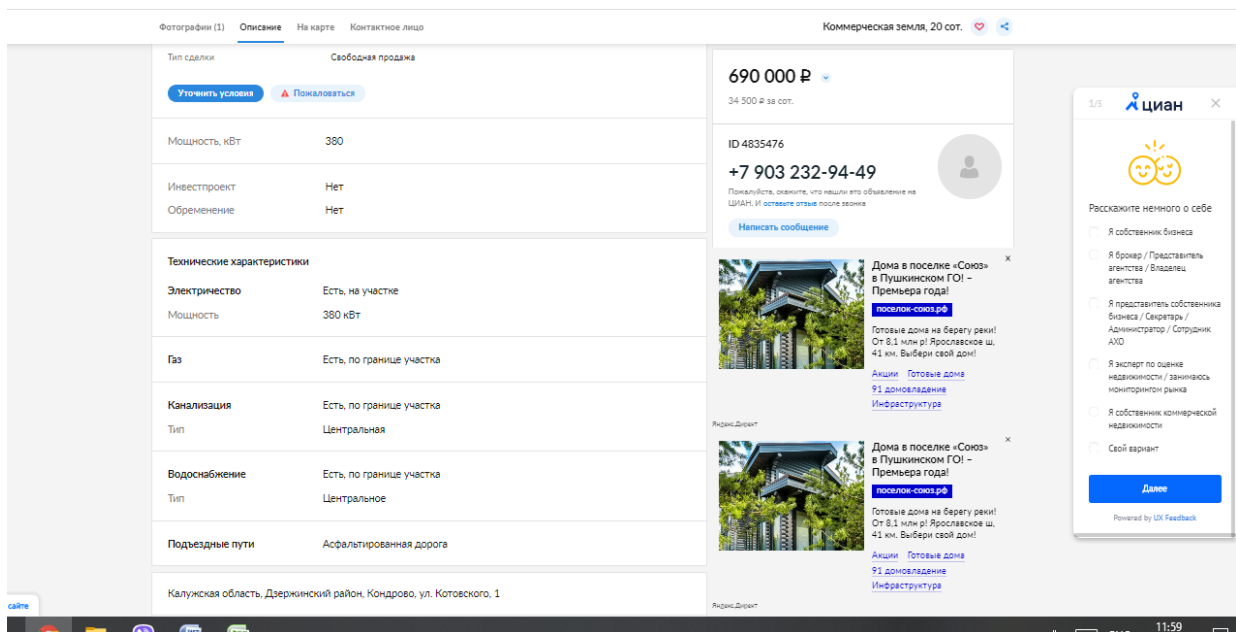
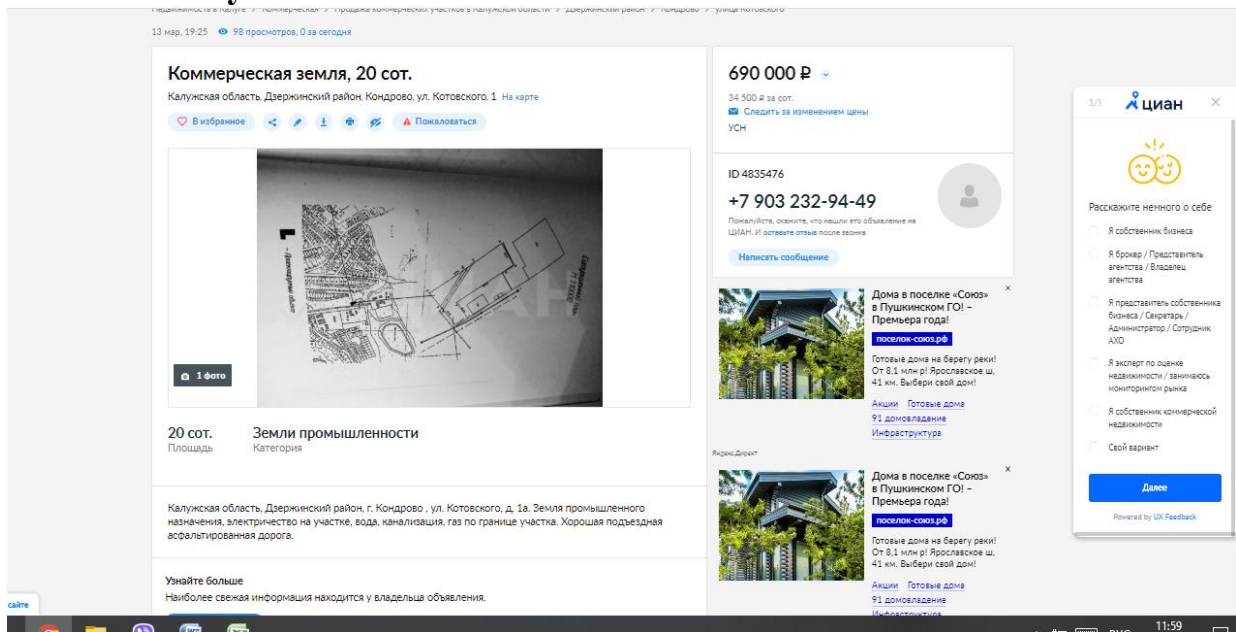
1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
6. Стандарты саморегулируемой организации - СРО «РОО»
7. Международные стандарты оценки (МСО).
8. Федеральный закон "Об оценочной деятельности" от 29 июля 1998 г.
9. Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" от 22 апреля 1996 г. №39-ФЗ.
10. Федеральный закон "Об акционерных обществах" от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ.
11. Гражданский кодекс РФ в 2 частях.

Книги и периодические издания.

1. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
 2. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
 3. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
 5. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
 6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
 7. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
 8. Бюллетень по недвижимости «RWAY»
 9. Журнал «Недвижимость и цены»
 10. Е.Е. Яскевич “Сборник рыночных корректировок ”- ООО “Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки ”, 2014
- Материалы сети Интернет

Приложение №1. Копии интернет страниц и других источников, используемых в отчете

Для земельных участков




3 окт, 16:34 67 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 1,18 га

Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Чапаева [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

1.18 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продается участок 1,2 га в черте города Кондрово. В 100 метрах трасса Калуга-Меднь. Участок полностью отсыпан песком и частично щебнем. Находится в собственности

Узнайте больше

2 000 000 ₽
1 694 916 ₽ за га

Евгений
+7 920 614-55-67
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

Не пропустите нашу новую акцию!
[tshouses.com](#)
Скидка 5 000€ на квартиры. Сопровождение сделки. Надежно!

Дома в поселке «Союз» в Пушкинском ГО! – Премьера года!
[поселок-союз.рф](#)
Готовые дома на берегу реки! От 8,1 млн р! Ярославское ш. 41 км. Выбери свой дом!
Акции Готовые дома 91 доминладение Инфраструктура

Дома в поселке «Союз» в Пушкинском ГО! – Премьера года!

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Налог УСН
Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект Нет
Обременение Нет

ВРИ Отдых (рекреация)

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Чапаева

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Комп. земли

2 000 000 ₽
1 694 916 ₽ за га

Евгений
+7 920 614-55-67
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

Не пропустите нашу новую акцию!
[tshouses.com](#)
Скидка 5 000€ на квартиры. Сопровождение сделки. Надежно!

Дома в поселке «Союз» в Пушкинском ГО! – Премьера года!
[поселок-союз.рф](#)
Готовые дома на берегу реки! От 8,1 млн р! Ярославское ш. 41 км. Выбери свой дом!
Акции Готовые дома 91 доминладение Инфраструктура


Дома в поселке «Союз» в Пушкинском ГО! – Премьера года!

10 ноя, 11:53 46 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 140 сот.

Калужская область, Дзержинский район, Кондрово, ул. Ломоносова, 36 На карте

В избранное



7 фото

140 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Участок расположен в черте г. Кондрово 1.4 га (промназначения) Электричество на участке, на территории находится несколько полуразрушенных кирпичных и ж/б строений, к участку ведет дорога. Удобное расположение: обособлен, но в то же время все городские коммуникации и инфраструктура рядом. Ранее к участку подходила жд ветка с тупиком для разгрузки сыпучих грузов. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точное расположение участка можно увидеть на публичной кадастровой карте. Скрин одной из карт прикреплен к объявлению.

3 000 000 ₽
21 429 ₽ за сот.

ID 33501798
+7 915 284-18-45
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Заказ воды, в Чебоксарах. От 90 руб.! – Доставка воды! Аквар.

[аквар-воды.аквар.рф](#)

Закажи воду Аквар до обеда. Бесплатно доставим уже сегодня до 20:00. Закажи тут!

Заказать доставку воды Курьеры для воды Цены на воду Акции

Быстровозводимые здания 10 000 р/м2!

[prof-angeli.ru](#)

Арочные, быстровозводимые каркасные здания от 100 м2. Рассчитай стоимость онлайн!

Проект 0 руб
Визуализация 0 руб,
Гарантия 5 лет
Исполнение от 7 дн.

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 140 сот.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки	
Цена	3 000 000 ₽
Ставка	215 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Грунтовая дорога

3 000 000 ₽
21 429 ₽ за сот.

Следить за изменением цены
УСН

ID 33501798
+7 915 284-18-45
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Заказ воды, в Чебоксарах. От 90 руб.! – Доставка воды! Аквар.

[аквар-воды.аквар.рф](#)

Закажи воду Аквар до обеда. Бесплатно доставим уже сегодня до 20:00. Закажи тут!

Заказать доставку воды Курьеры для воды Цены на воду Акции

Быстровозводимые здания 10 000 р/м2!

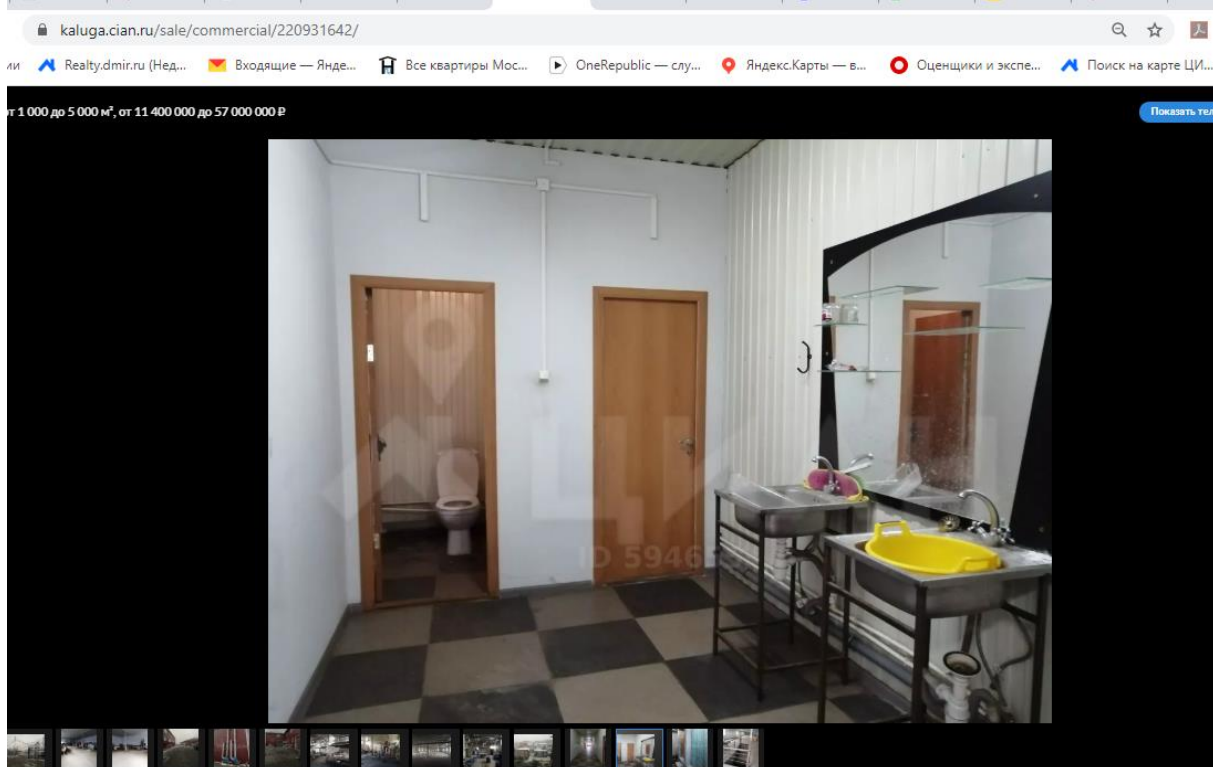
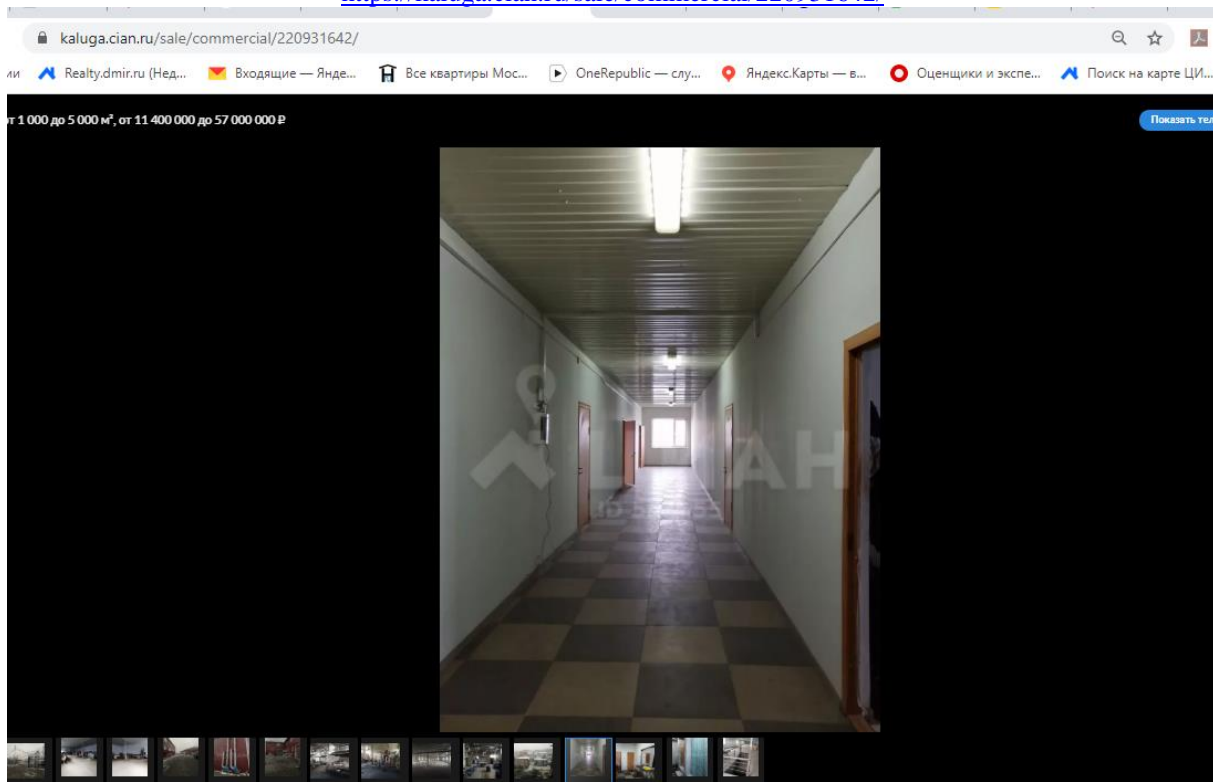
[prof-angeli.ru](#)

Арочные, быстровозводимые каркасные здания от 100 м2. Рассчитай стоимость онлайн!

Проект 0 руб
Визуализация 0 руб,
Гарантия 5 лет

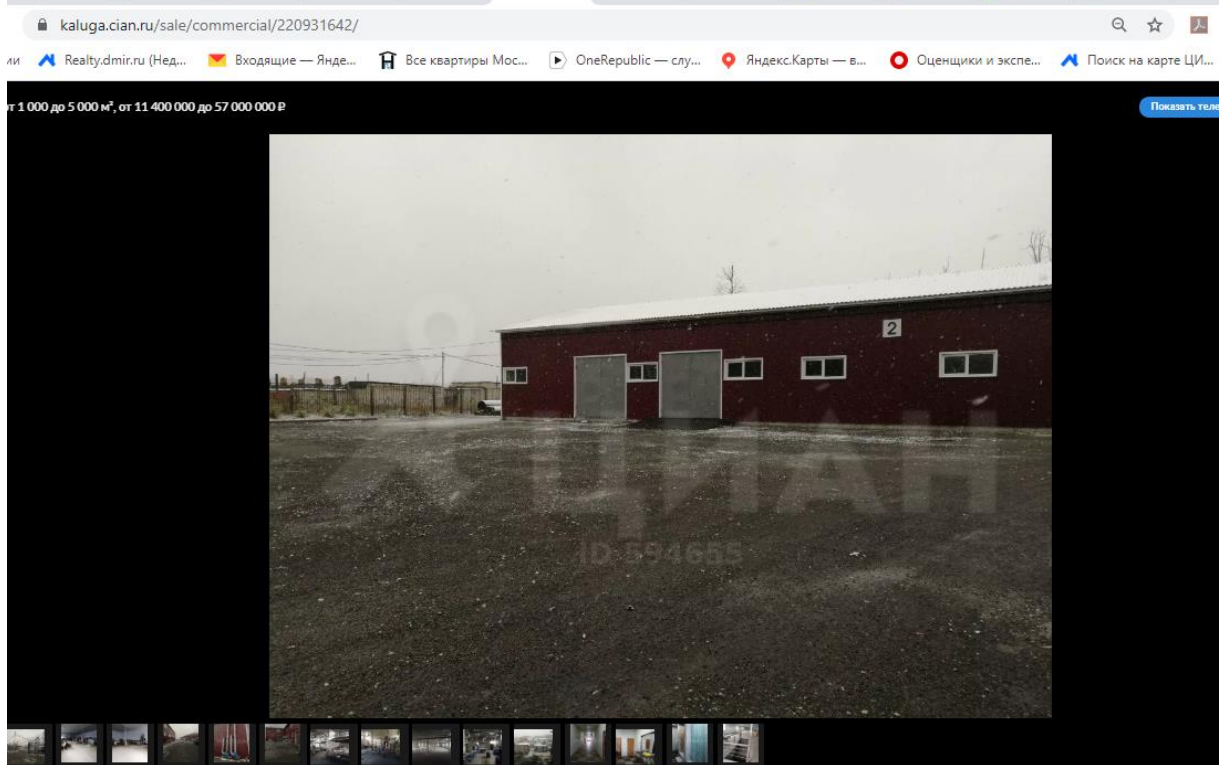
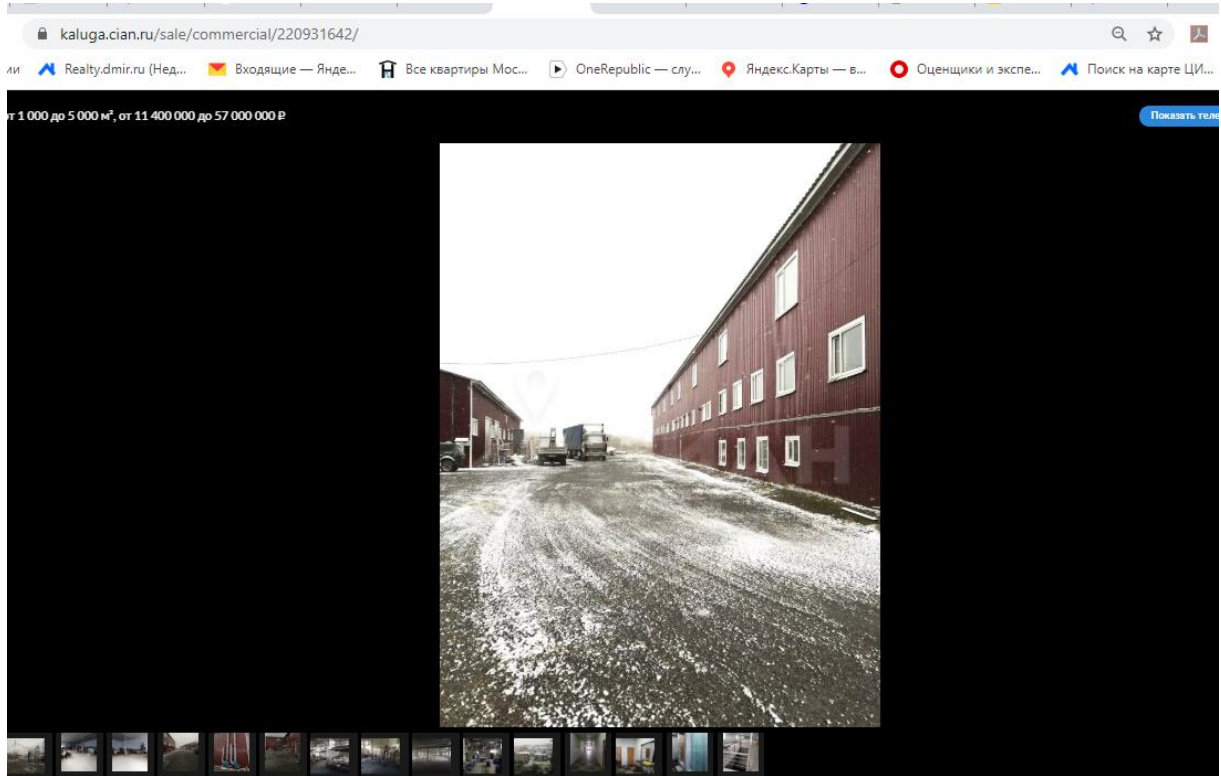
Для зданий
В рамках сравнительного подхода

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/220931642/>



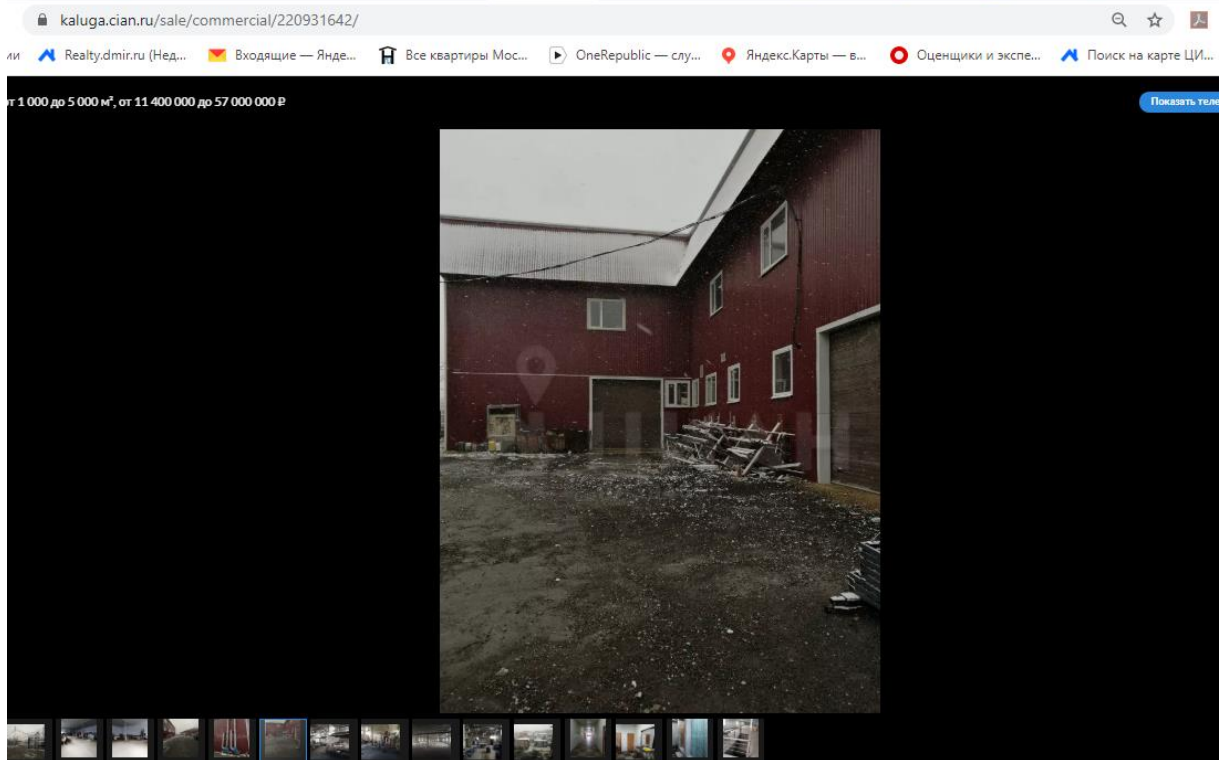
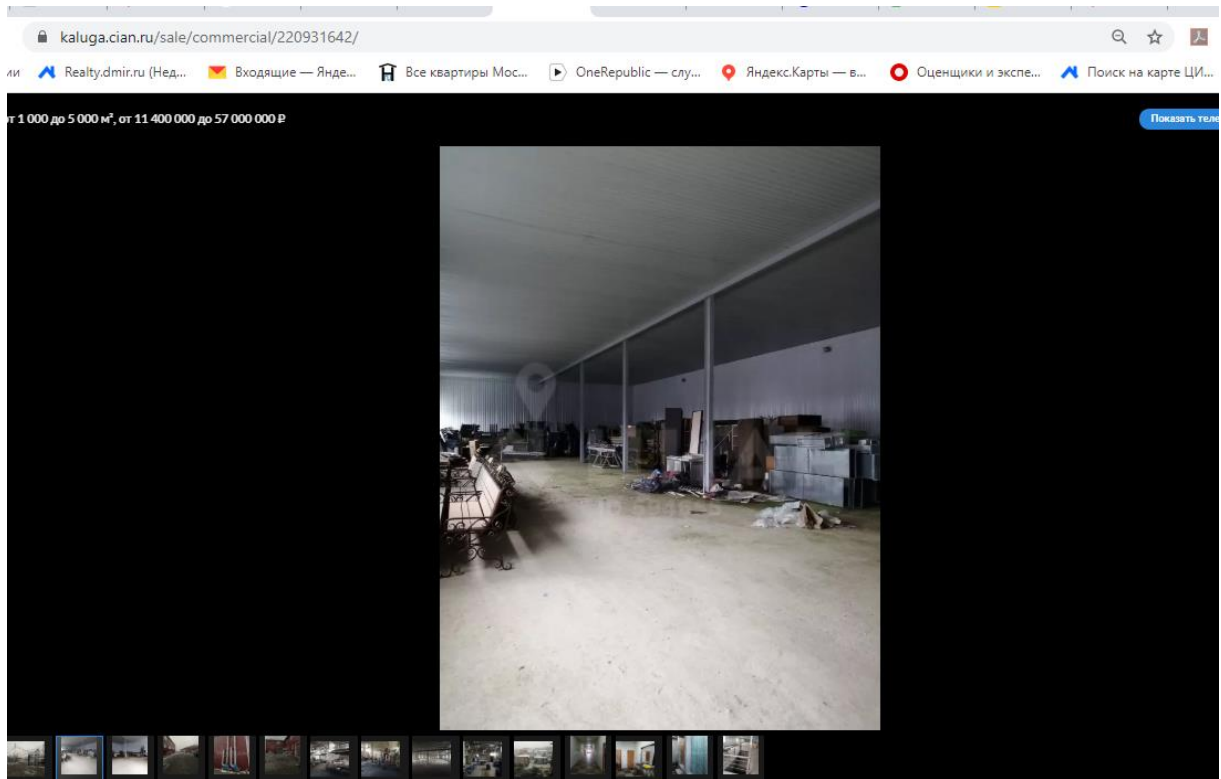
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



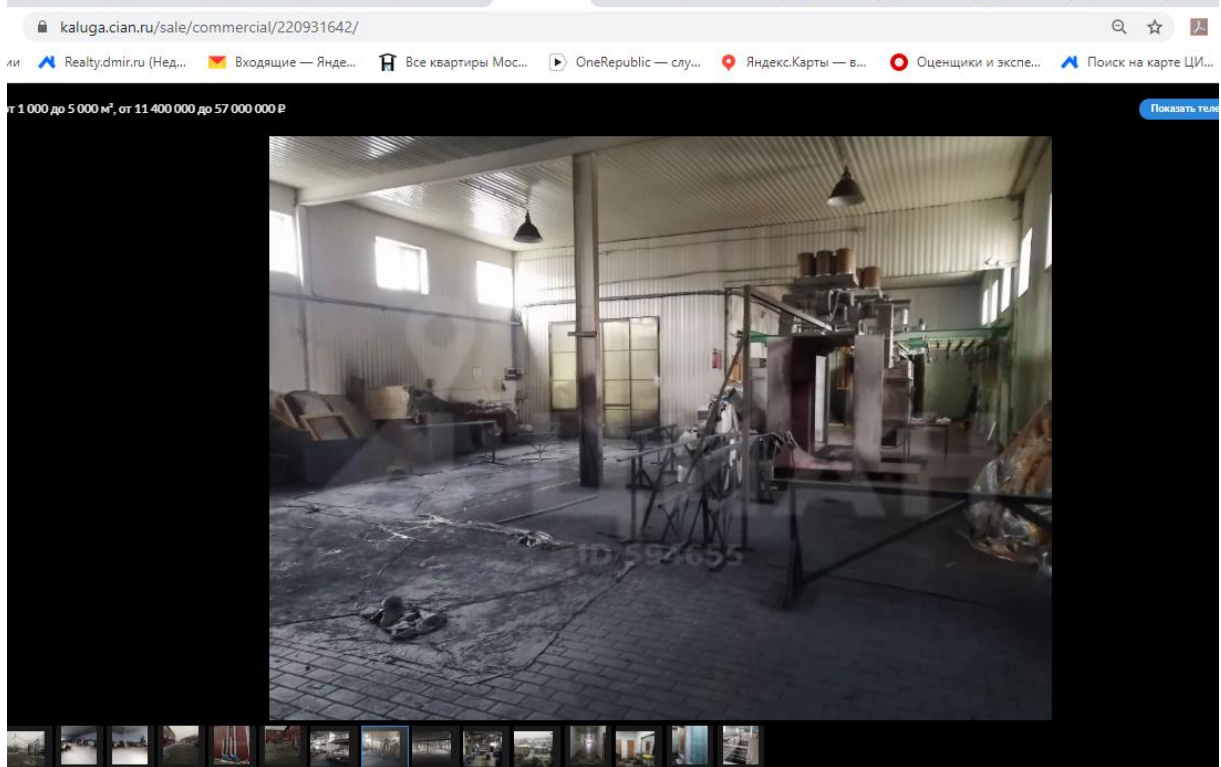
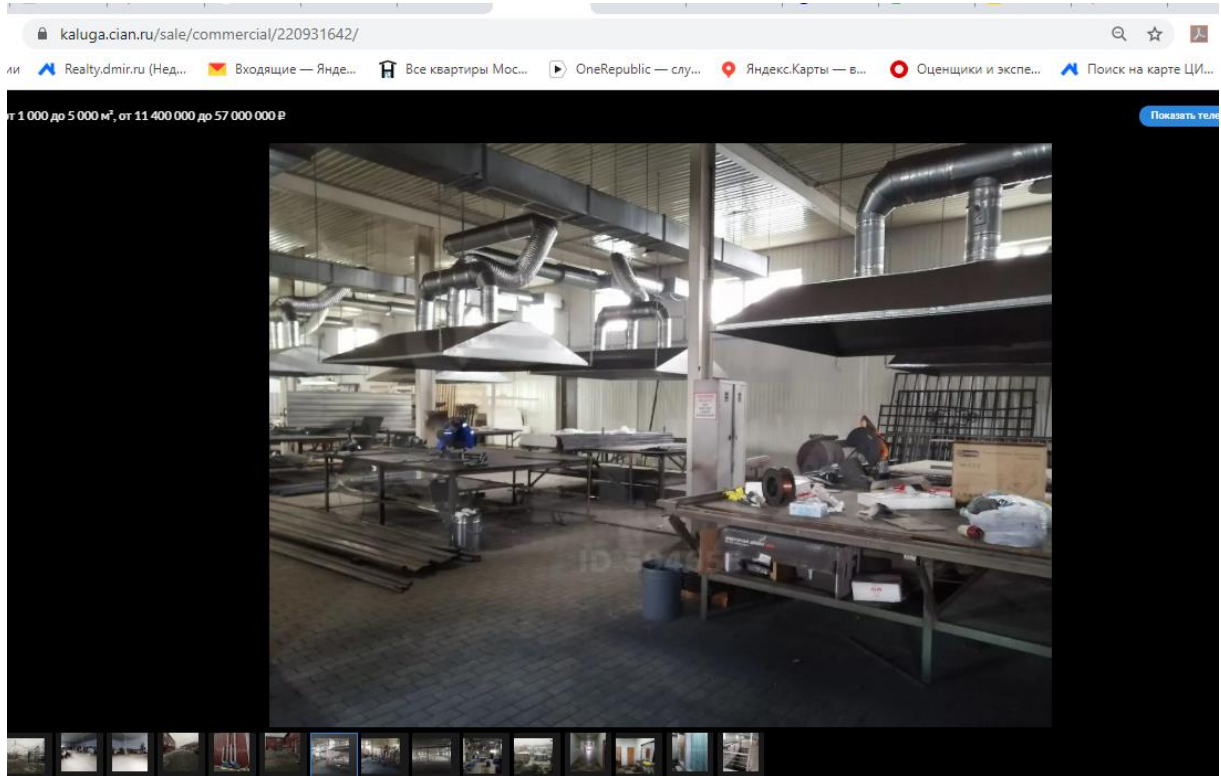
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



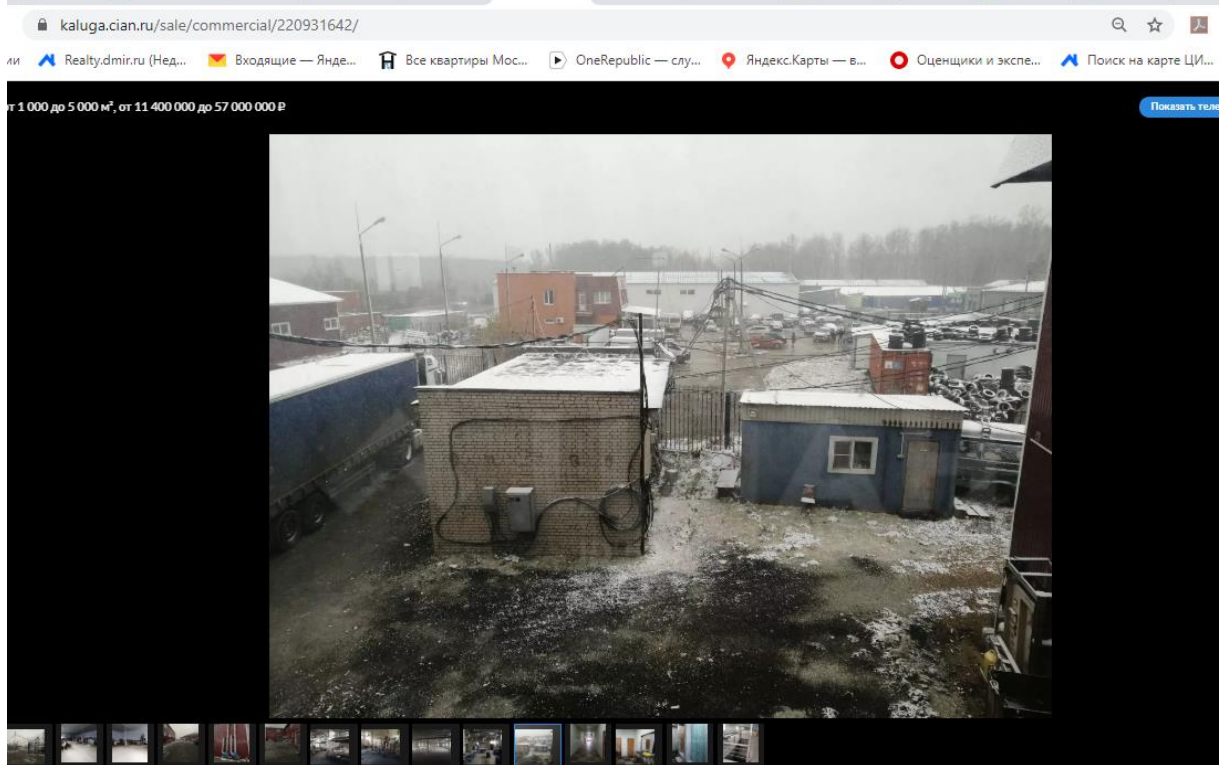
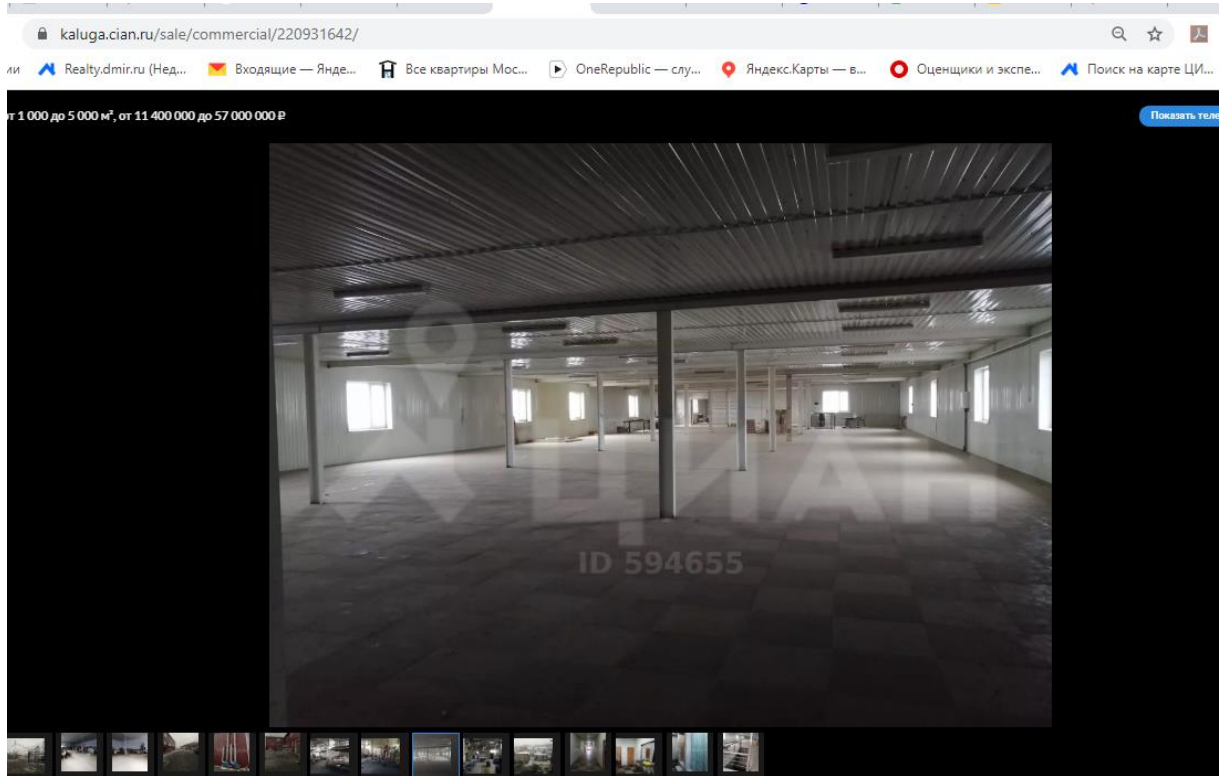
ООО «Сэнтрал Групп»

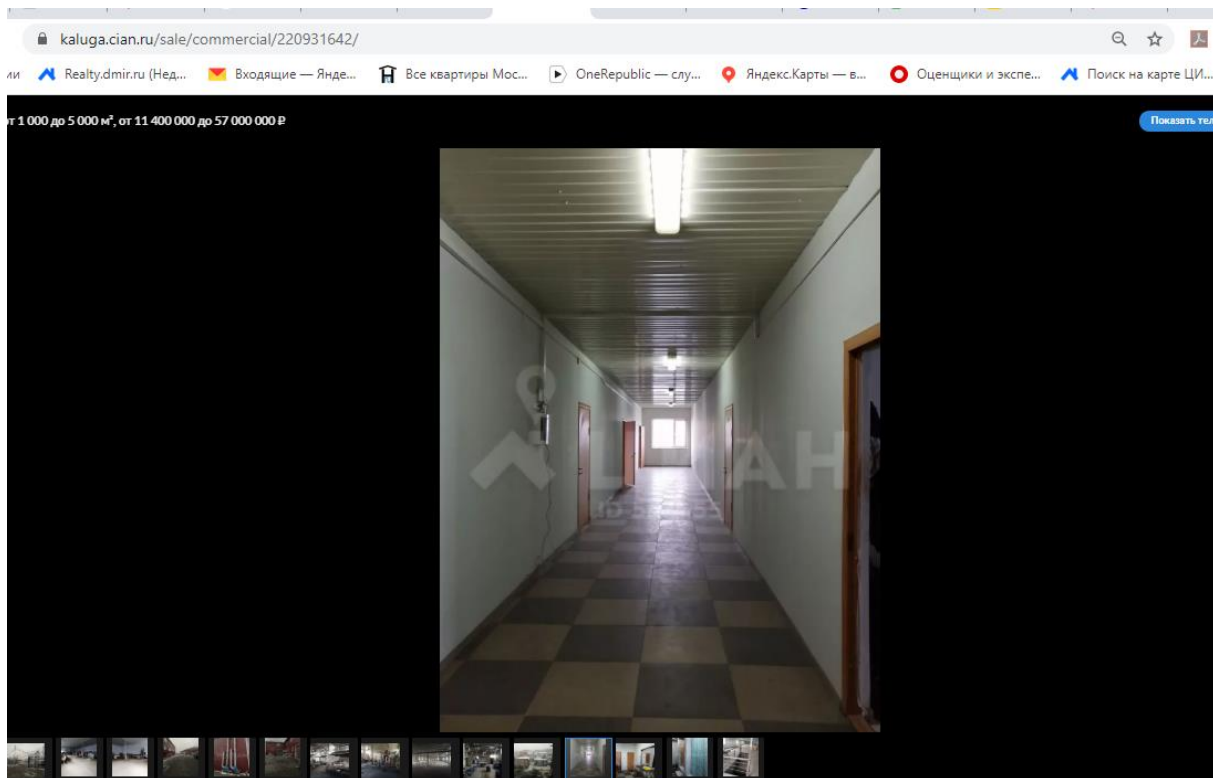
отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости





9 фев, 00:03 228 просмотров, 1 за сегодня Платное

Производство, от 1 000 до 5 000 м²

Калужская область, Обнинск, ул. Кабищанская [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

17 фото

от 1 000 до 5 000 м² **1 из 2** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продается производственно-складская база в Обнинске.

Расположение: Калужская область, город Обнинск, улица Кабищанская, дом 20

Площадь участка 1.25 Га. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для

от 11 400 000 до 57 000 000 ₽

11 400 м за м²

✓ ИРД
ЮСТАН
 Агентство недвижимости
 На рынке более 5 лет
 Еще 127 объектов

+7 910 860-42-96

СМС доставлены на БУДУТ звонить

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Помощь в выкупе лотов на ЭТП! – Звоните!
 agent.broker
 ЭТП не нужна. 100% допуск заявки. 73% выигранных лотов. Подача заявки за 60 минут!

Справки о лотах
 Общение с экспертом
 Помощь на площадках
 Наши контакты

Помощь в выкупе лотов на ЭТП! – Звоните!
 agent.broker
 ЭТП не нужна. 100% допуск заявки. 73% выигранных лотов. Подача заявки за 60 минут!

Справки о лотах

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

kaluga.cian.ru/sale/commercial/220931642/

Realty.dmir.ru (Нед... | Входящие — Янде... | Все квартиры Мос... | OneRepublic — слу... | Яндекс.Карты — в... | Оценщики и экспе... | Поиск на карте Ци...

Фотографии (17) | Описание | На карте | Контактное лицо

Производство, от 1 000 до 5 000 м²

Продается производственно-складская база в Обнинске.

Расположение: Калужская область, город Обнинск, улица Кабыцкая, дом 20

Площадь участка 1,25 Га. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов.

Коммуникации: электроэнергия 300кВт, водоснабжение скважина, канализация городская. По границе участка газопровод и магистраль городской ТЭЦ.

Капитальные строения: ангар утепленный 700кв.м., ангар утепленный 700кв.м., ангар утепленный 900кв.м., двухэтажное здание производственного цеха 2500 кв.м., трансформаторная подстанция.

Участок по периметру огорожен металлическим забором. Установлено видеонаблюдение. Большая часть базы сдана в аренду, приносит стабильный доход.

Для получения дополнительной информации позвоните нам по телефону.

Возможна частичная продажа. Финансовые условия обсуждаются индивидуально в зависимости от структуры сделки.

Цена: 57 млн. рублей

БЕЗ КОМИССИИ !!!
ООО ЮСТАН

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 11 400 000 до 57 000 000 ₽
------	----------------------------------

от 11 400 000
до 57 000 000 ₽

11 400 ₽ за м²

PRO ЮСТАН
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
Еще 127 объектов

+7 910 860-42-96

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Помощь в выкупе лотов на ЭТП! – Звоните!
agentBroker
ЭТП не нужна. 100% допуск заявки. 73% выигранных лотов. Подача заявки за 60 минут!

Справки о лотах
Общение с экспертом
Помощь на площадке
Наши контакты

Рекон.Директ

Помощь в выкупе лотов на ЭТП! – Звоните!
agentBroker
ЭТП не нужна. 100% допуск заявки. 73% выигранных лотов. Подача заявки за 60 минут!


<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/>

kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/

Realty.dmir.ru (Нед... | Входящие — Янде... | Все квартиры Мос... | OneRepublic — слу... | Яндекс.Карты — в... | Оценщики и экспе... | Поиск на карте Ци...

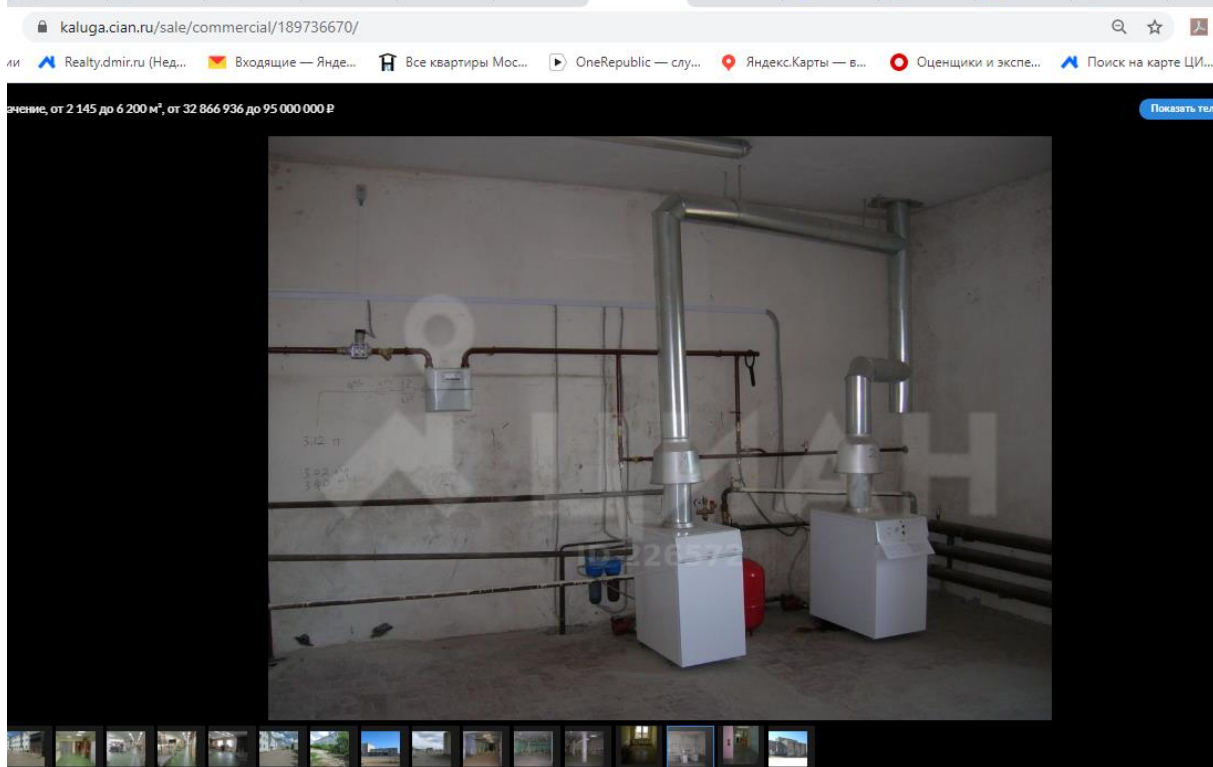
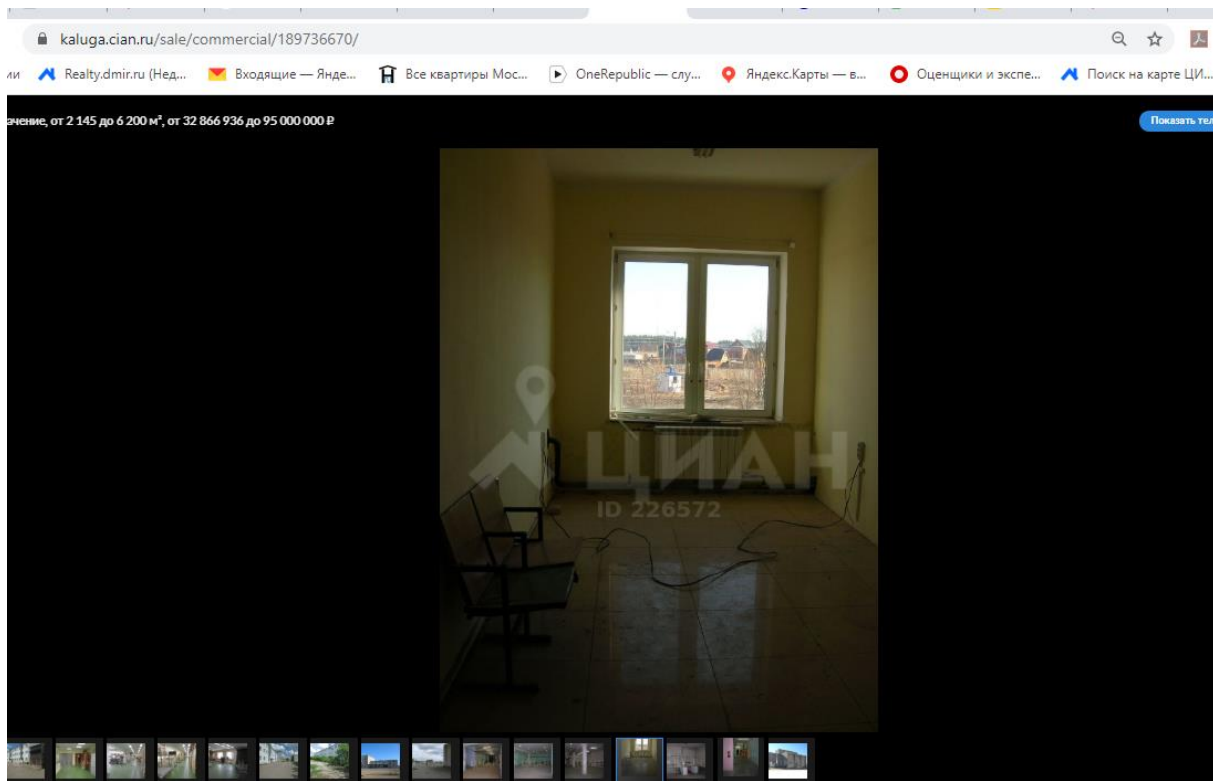
Производство, от 2 145 до 6 200 м², от 32 866 936 до 95 000 000 ₽

[Показать телефон](#)



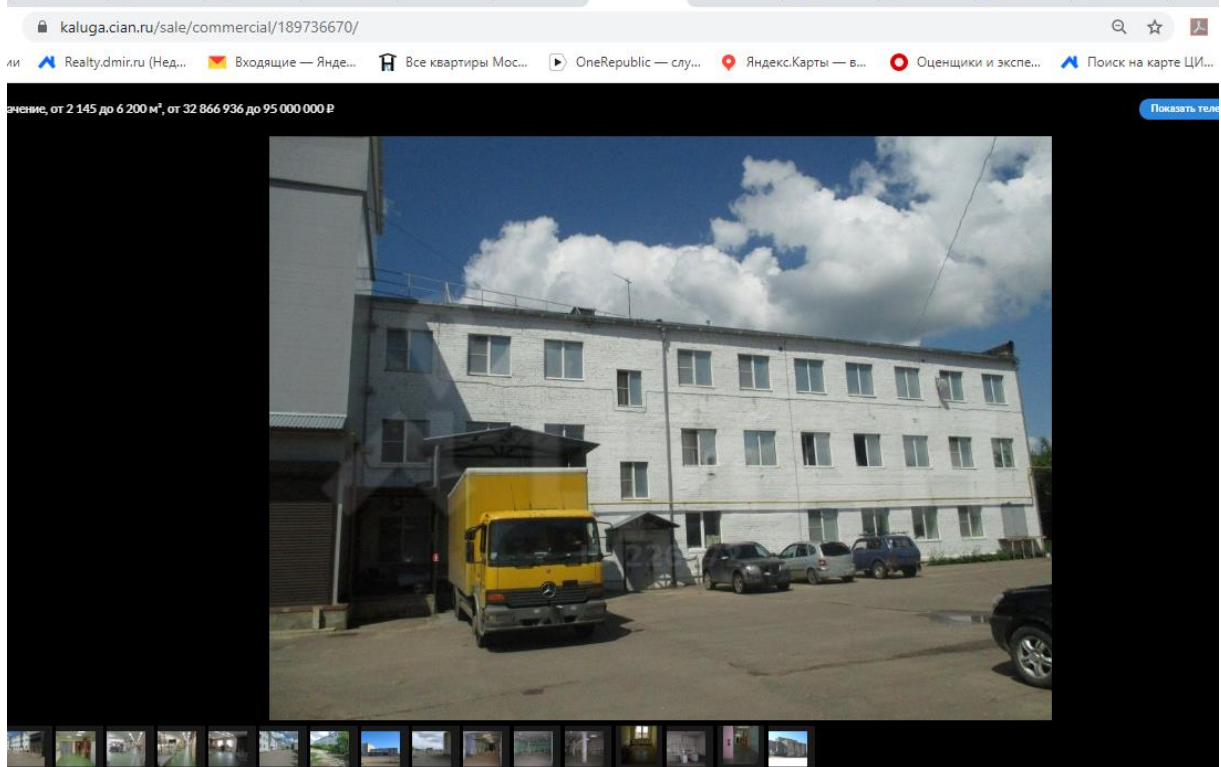
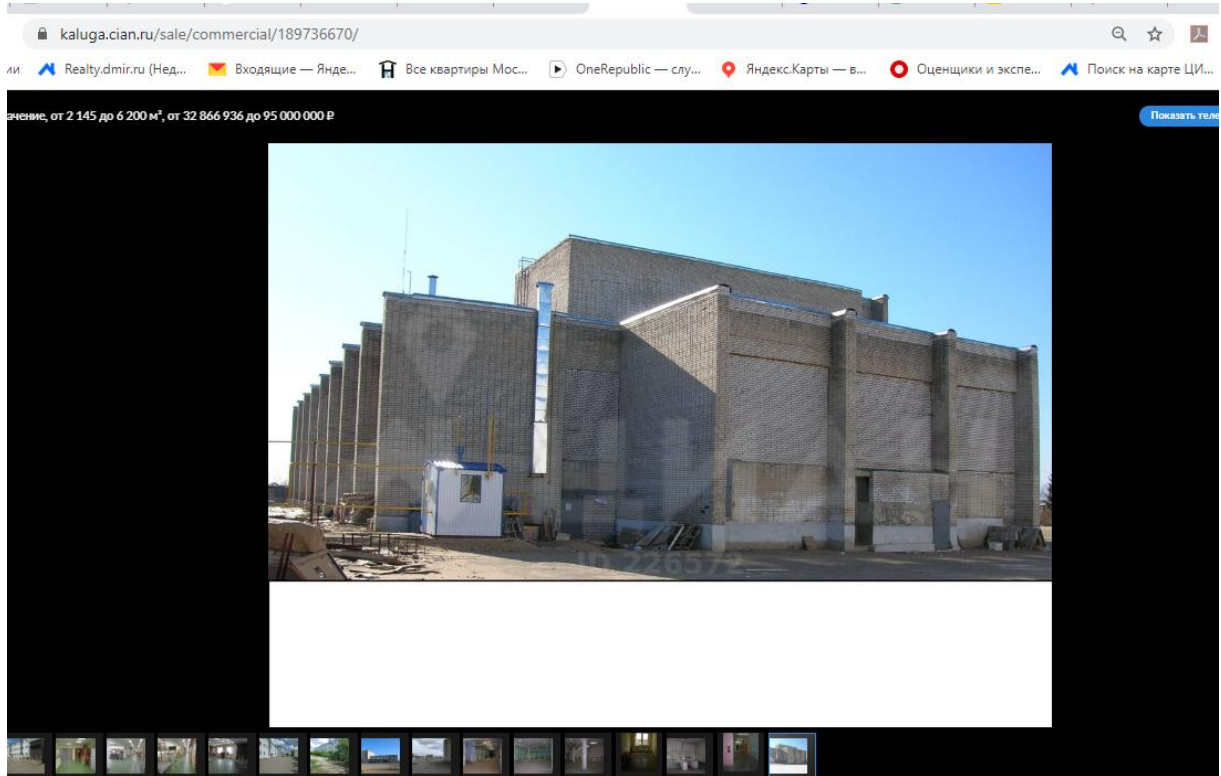
ID 226572

Thumbnail gallery at the bottom of the page.



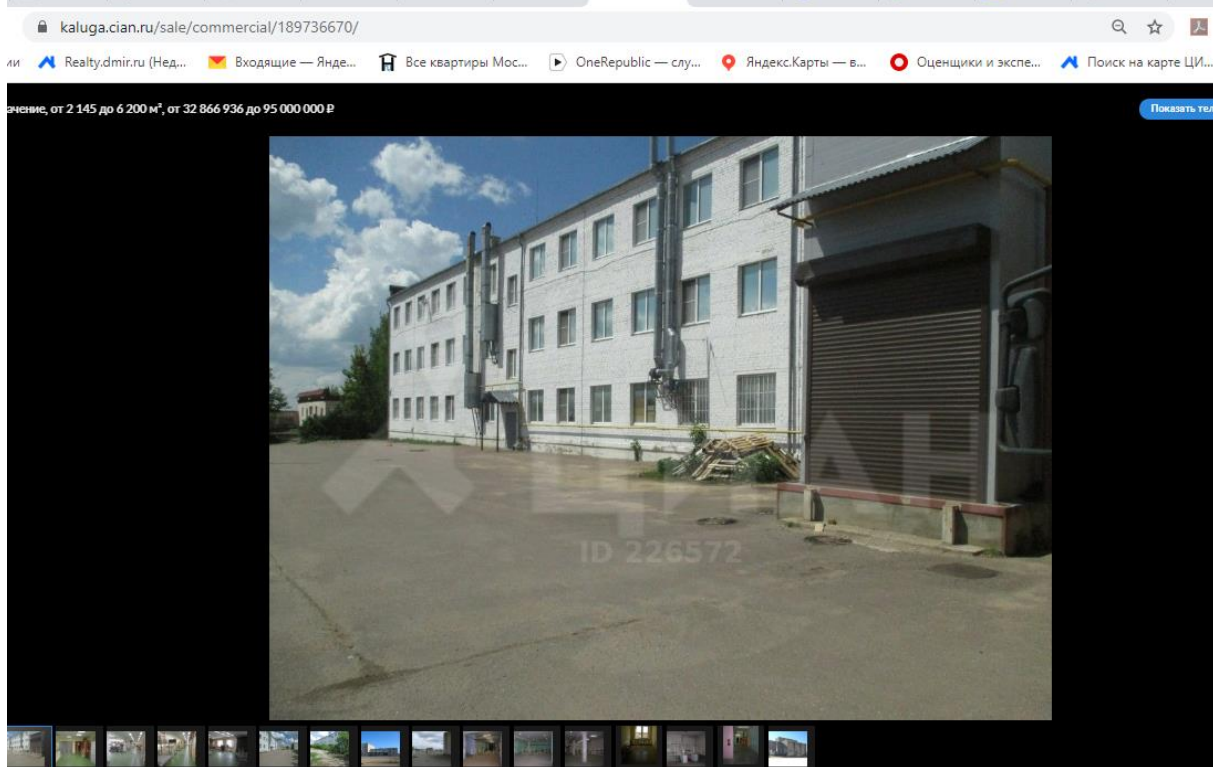
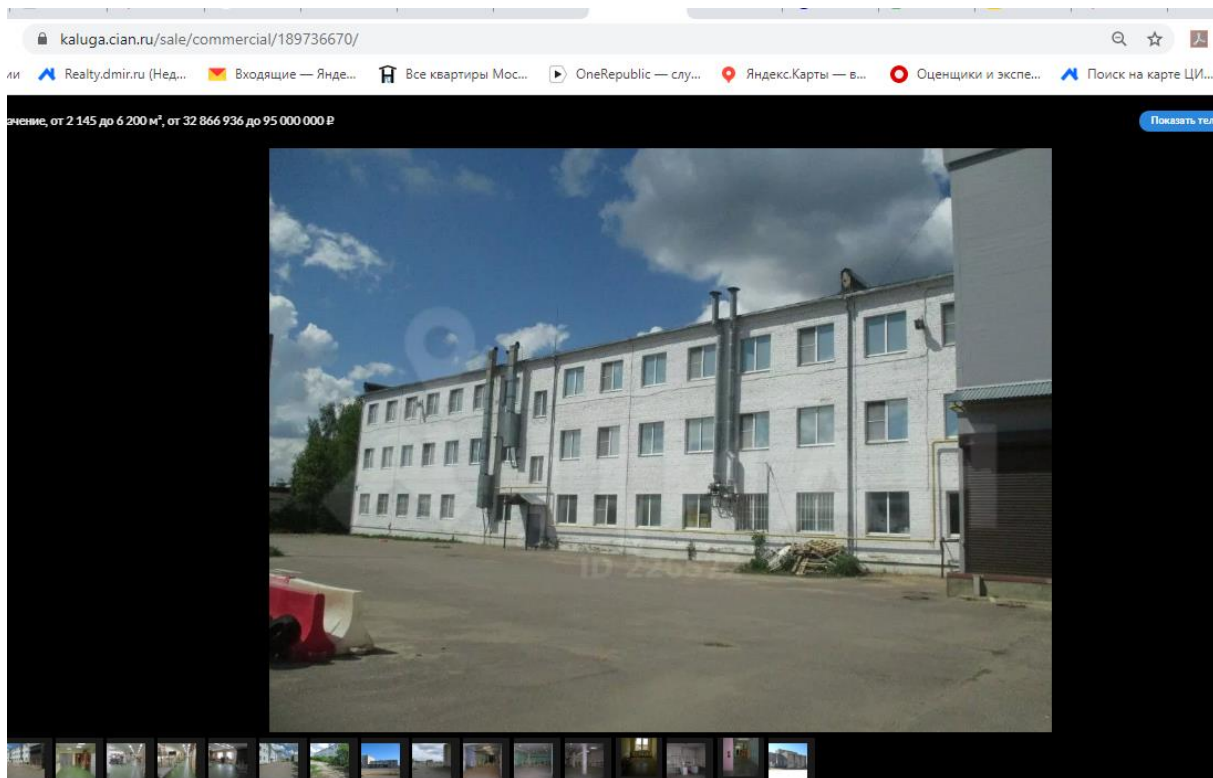
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



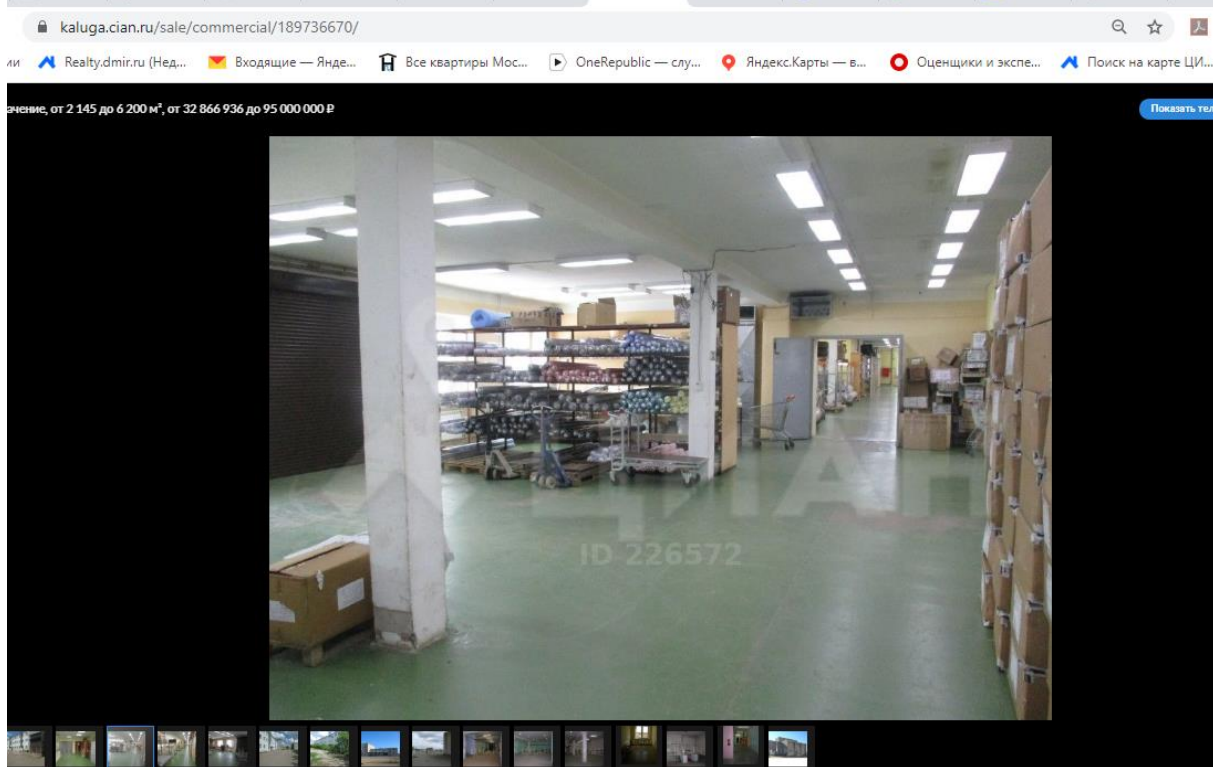
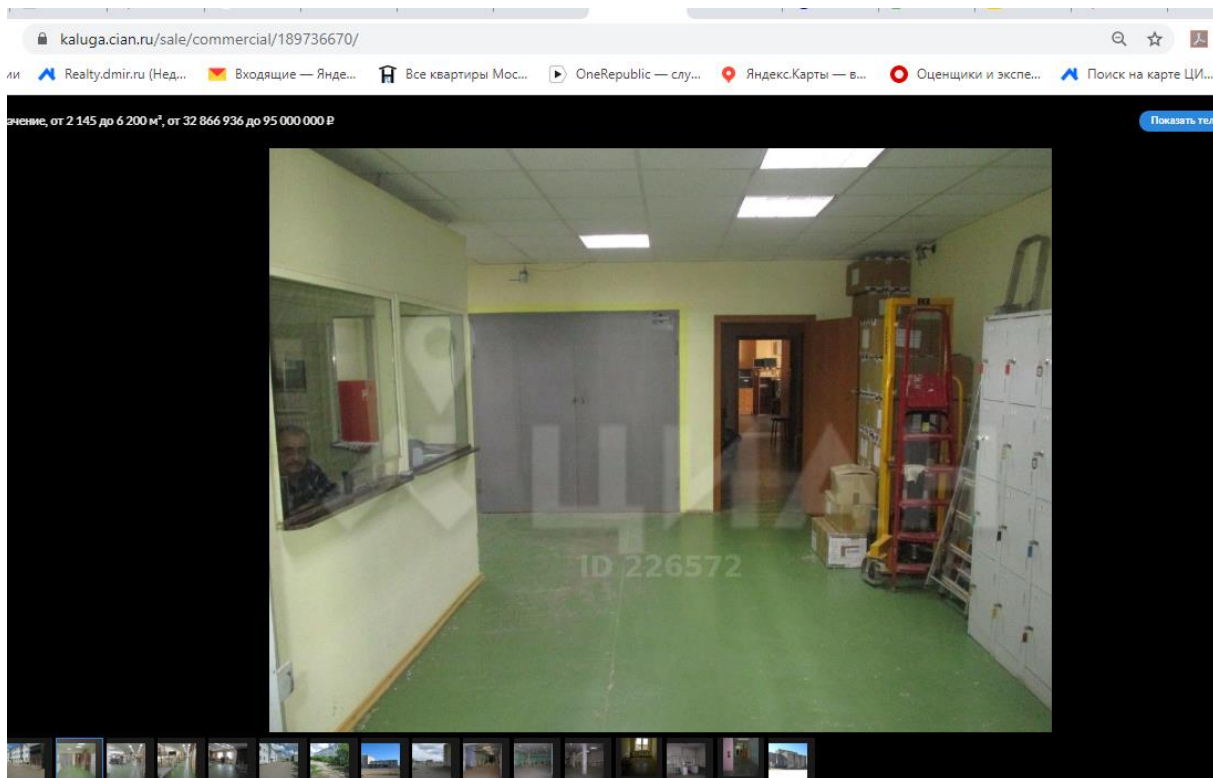
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



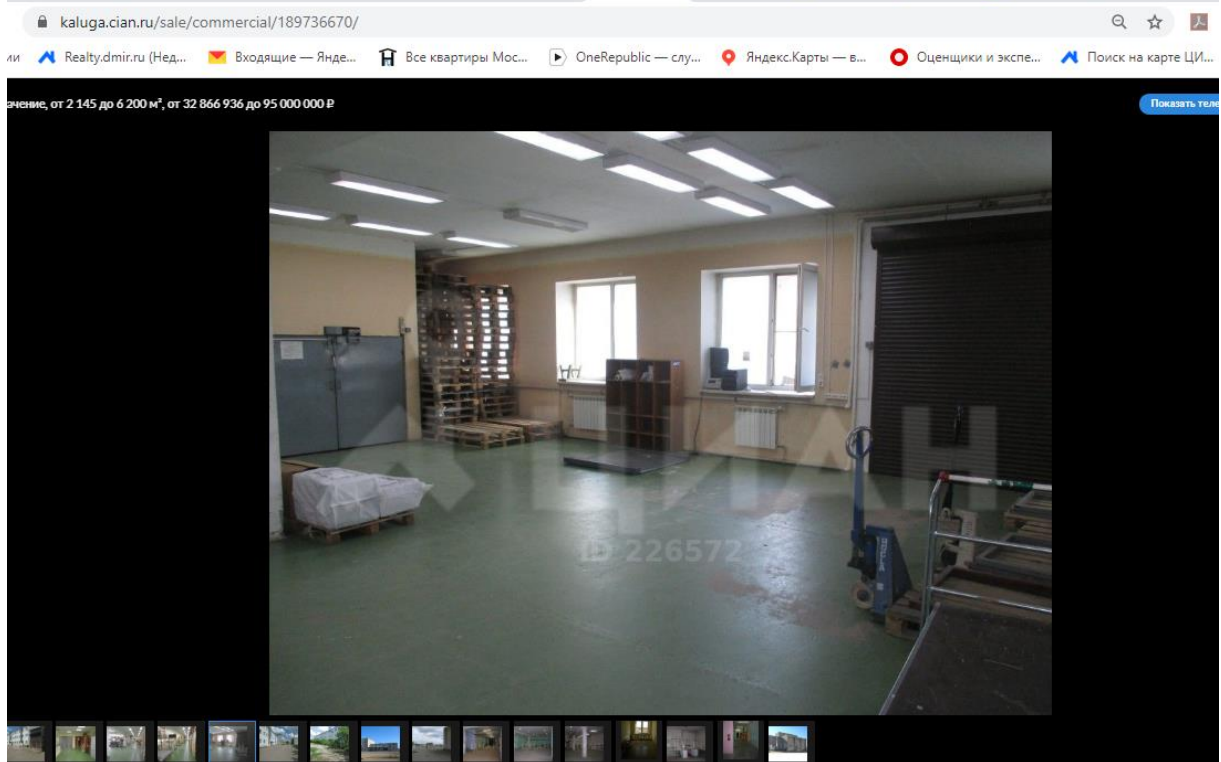
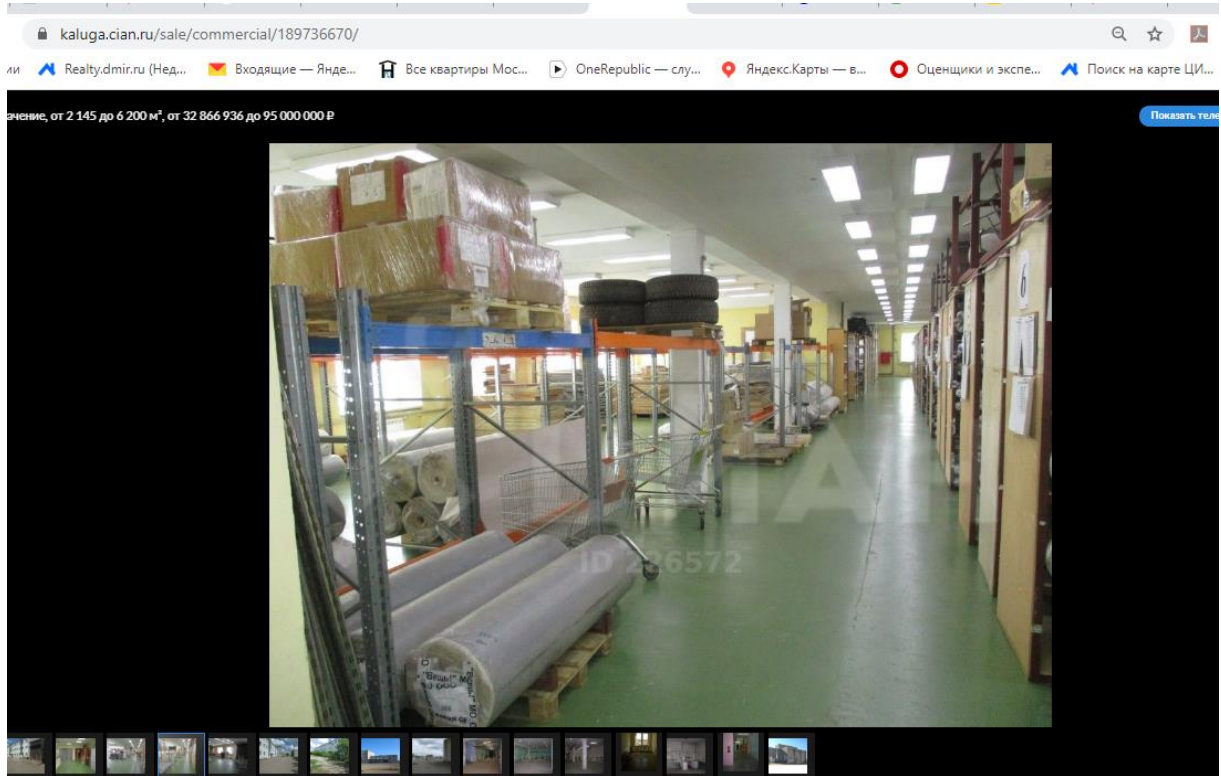
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



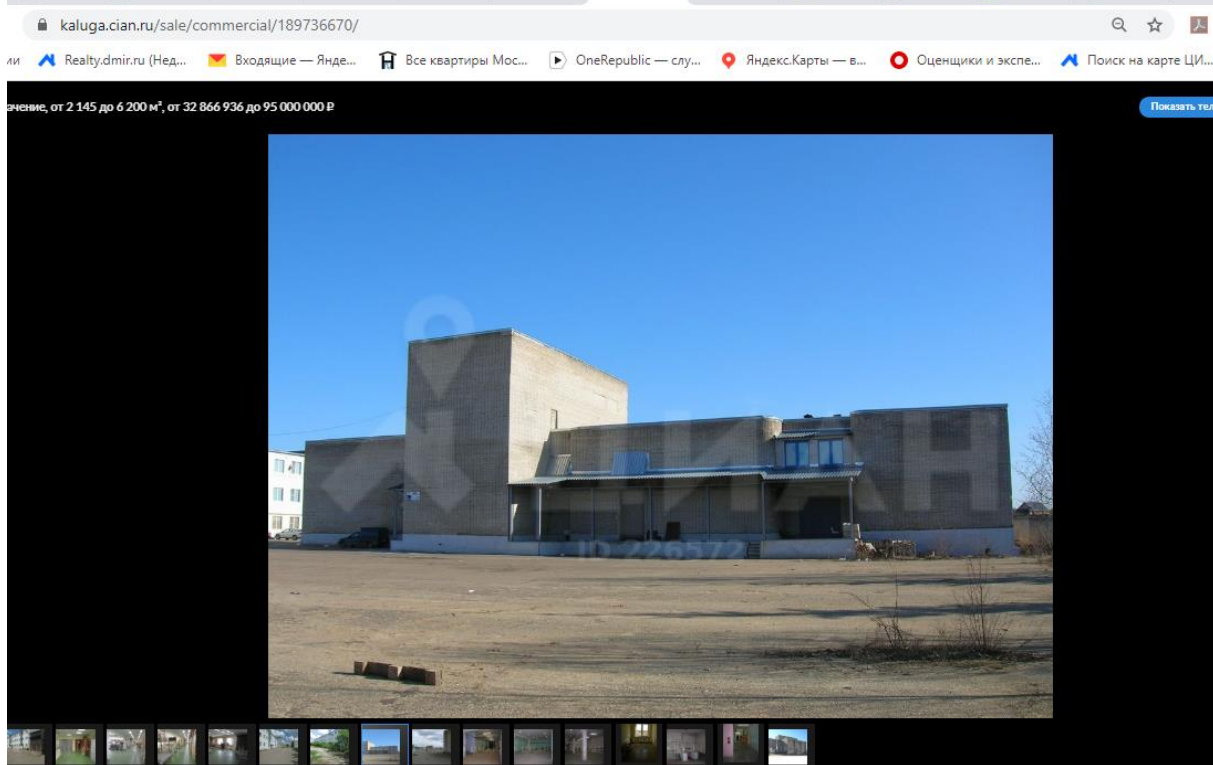
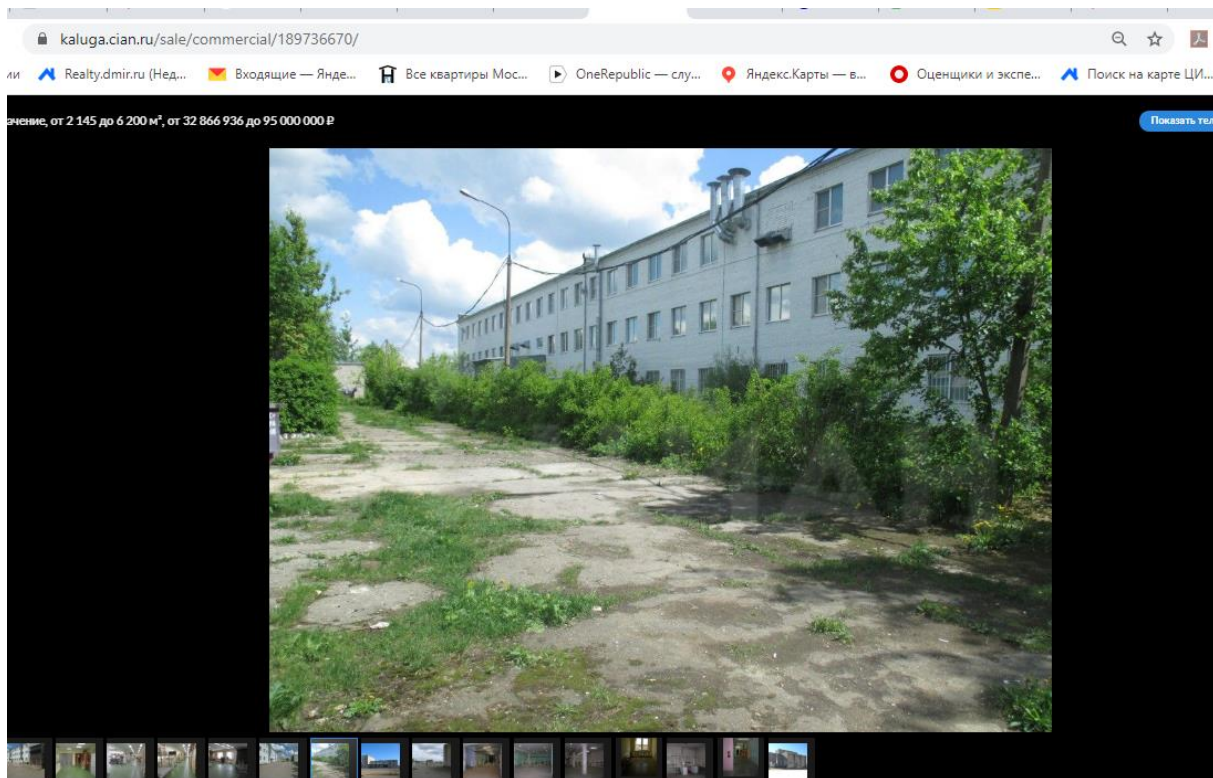
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости




kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/

12 мар, 13:45 59 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 2 145 до 6 200 м²

Калужская область, Боровский район, Ермолино На карте

В избранное Пожаловаться



18 фото

от 2 145 до 6 200 м² 3 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается производственно-складской комплекс, общей площадью 6200 кв. м, на земельном участке 9800 кв. м. Состоит из:

- 3-х эт. производственного здания 4100 кв. м, планировалось под фабрику:
- 1 этаж - производство, оперативный склад готовой продукции, подсобные и технические помещения. 2 этаж - проект, заготовка, подготовка к производству, оперативные склады комплектующих. 3 этаж - администрация, душевые, столовая персонала фабрики, раздевалка, подсобные помещения. Полы на этажах - порошковое железнение по немецкой технологии, в непроизводственных помещениях - плитка. Стены помещений (перегородки) - гипсокартон (для оперативности перепланировок). Внутри здания грузовой лифт, вне здания - закрытый грузовой подъемник 2 Т.
- Складского производственного 3-х этажного здания 2145 кв. м. На 1-м этаже (1280 кв. м.) имеются три пандуса для разгрузки, в помещении смонтирован грузовой подъемник на 2-ой этаж, грузоподъемность - 1-1,5 тонны. Отопление - регистры из стальных труб, топочная - 2 газовых котла, во всех помещениях стены оштукатурены и покрашены. На 2-м этаже (735 кв. м.) кроме производственных помещений имеются топочная с двумя газовыми котлами, комнаты для персонала. Кровля здания рулонная. 3-й этаж небольшой, площадью 44 кв.м.

3. Земельный участок 98 соток.

Коммуникации центральные: газ, вода, канализация. Телефонная линия, электроэнергия (28 квт установленной мощности - возможно увеличение примерно до 500-1000 квт - двух трансформаторная подстанция в 70-90 метрах от здания клуба на этой же огороженной бетонным забором территории). Объект находится в собственности без обременения банка и третьих лиц, вблизи от города Ермолино находится железнодорожный терминал с зоной таможенного контроля КНР (Гунчжоу), индустриальный парк Бороново, аэропорт Ермолино, расположен в 80 км от МКАД по Киевскому шоссе.

от 32 866 936 до 95 000 000 ₽

15 323 ₽ за м²

Инна Червакова
Еще 5 объектов

Показать телефон

Напишем и введем скрипт продаж [frolovscript.ru](#)

От 30 000 ₽ по договору! Разработаем, проверим и введем в ваш отдел продаж.

Бесплатный аудит
Обучим менеджеров
Корректируем 21 день
400+ проектов

Яндекс.Директ

Напишем и введем скрипт продаж [frolovscript.ru](#)

От 30 000 ₽ по договору! Разработаем, проверим и введем в ваш отдел продаж.

Бесплатный аудит
Обучим менеджеров
Корректируем 21 день
400+ проектов

kaluga.cian.ru/sale/commercial/189736670/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, от 2 145 до 6 200 м²

Продается производственно-складской комплекс, общей площадью 6200 кв. м, на земельном участке 9800 кв. м. Состоит из:

- 3-х эт. производственного здания 4100 кв. м, планировалось под фабрику:
- 1 этаж - производство, оперативный склад готовой продукции, подсобные и технические помещения. 2 этаж - проект, заготовка, подготовка к производству, оперативные склады комплектующих. 3 этаж - администрация, душевые, столовая персонала фабрики, раздевалка, подсобные помещения. Полы на этажах - порошковое железнение по немецкой технологии, в непроизводственных помещениях - плитка. Стены помещений (перегородки) - гипсокартон (для оперативности перепланировок). Внутри здания грузовой лифт, вне здания - закрытый грузовой подъемник 2 Т.
- Складского производственного 3-х этажного здания 2145 кв. м. На 1-м этаже (1280 кв. м.) имеются три пандуса для разгрузки, в помещении смонтирован грузовой подъемник на 2-ой этаж, грузоподъемность - 1-1,5 тонны. Отопление - регистры из стальных труб, топочная - 2 газовых котла, во всех помещениях стены оштукатурены и покрашены. На 2-м этаже (735 кв. м.) кроме производственных помещений имеются топочная с двумя газовыми котлами, комнаты для персонала. Кровля здания рулонная. 3-й этаж небольшой, площадью 44 кв.м.

3. Земельный участок 98 соток.

Коммуникации центральные: газ, вода, канализация. Телефонная линия, электроэнергия (28 квт установленной мощности - возможно увеличение примерно до 500-1000 квт - двух трансформаторная подстанция в 70-90 метрах от здания клуба на этой же огороженной бетонным забором территории). Объект находится в собственности без обременения банка и третьих лиц, вблизи от города Ермолино находится железнодорожный терминал с зоной таможенного контроля КНР (Гунчжоу), индустриальный парк Бороново, аэропорт Ермолино, расположен в 80 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Возможное назначение

- Склад
- Производство

Еще: арендный бизнес, цех, другое, коммерция, мастерская, готовый бизнес, свободное назначение, торговый комплекс, швейный цех

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

от 32 866 936 до 95 000 000 ₽

15 323 ₽ за м²

Инна Червакова
Еще 5 объектов

Показать телефон

Напишем и введем скрипт продаж [frolovscript.ru](#)

От 30 000 ₽ по договору! Разработаем, проверим и введем в ваш отдел продаж.

Бесплатный аудит
Обучим менеджеров
Корректируем 21 день
400+ проектов

Яндекс.Директ

Напишем и введем скрипт продаж [frolovscript.ru](#)

От 30 000 ₽ по договору! Разработаем, проверим и введем в ваш отдел продаж.

Бесплатный аудит
Обучим менеджеров
Корректируем 21 день
400+ проектов

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/218062778/>

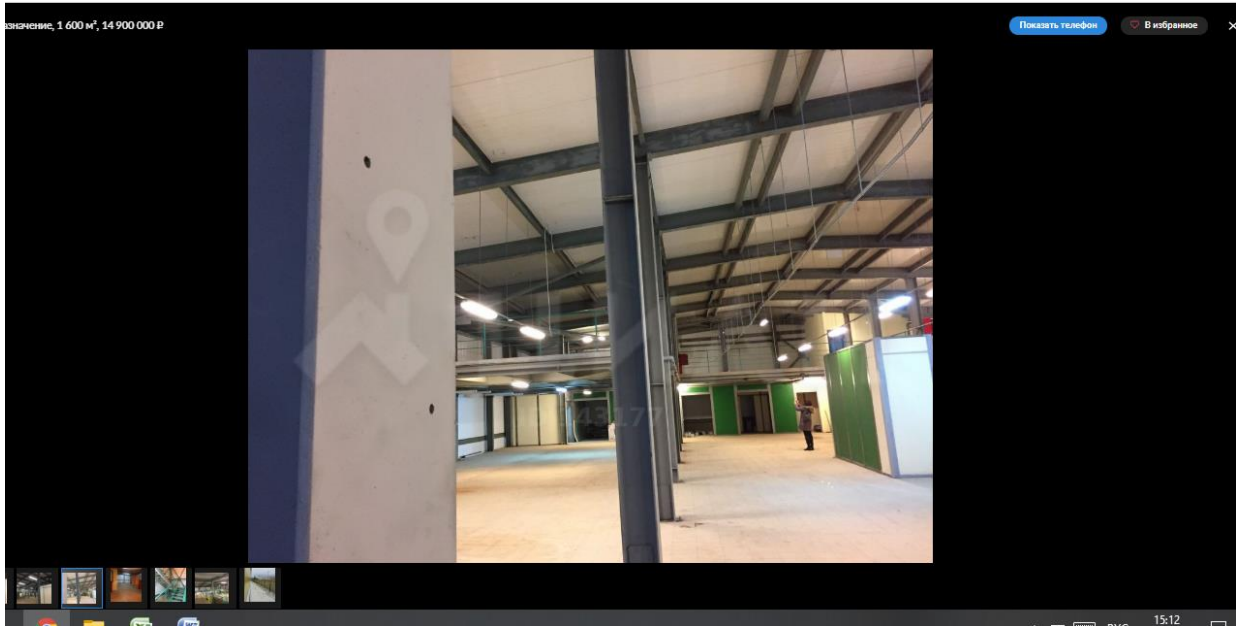
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



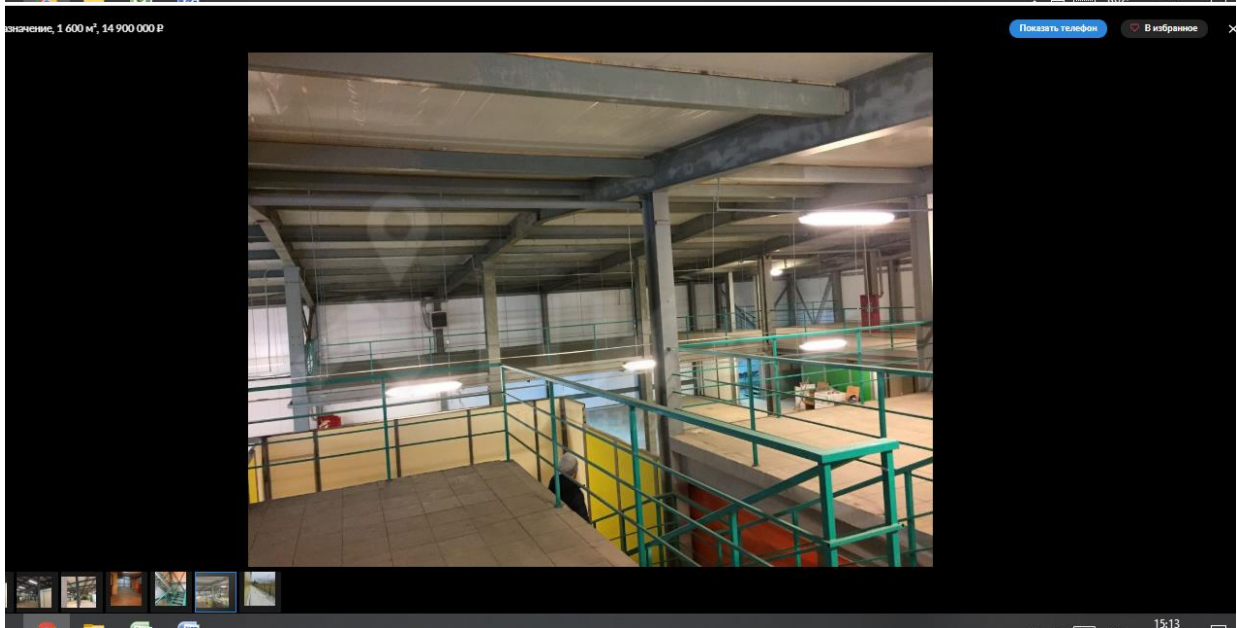
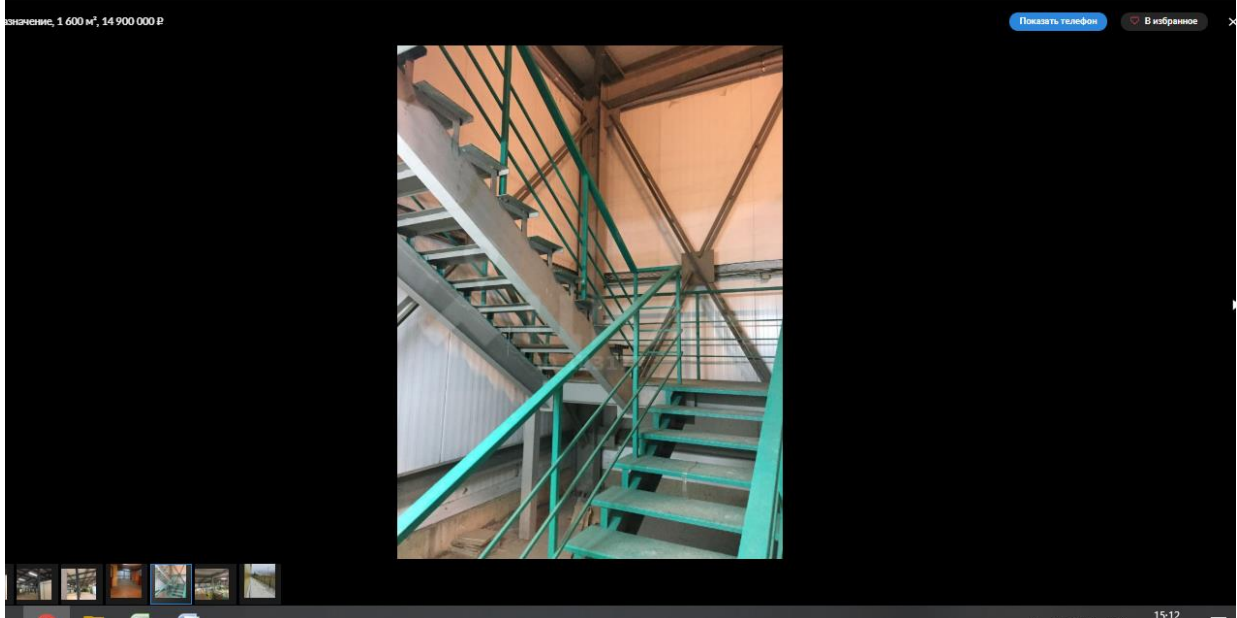
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости




14 апр, 15:28 139 просмотров, 0 за сегодня Планово

Свободное назначение, 1 600 м²

Калужская область Жуков, ул. Маршала Жукова, 12 На карте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

1 600 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Продается здание свободного назначения. Общая площадь 1600 кв.м.
Адрес: Калужская область, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12.
Здание находится на участке 2730 кв.м. Территория огорожена забором из проф. листа. Кадастровый номер участка: 40:07:110517:1646.
Участок в аренде у города, возможен льготный выкуп. Здание находится в самом густонаселенном районе Протва города Жуков с многоквартирными жилыми домами. Рядом автобусная остановка. Возле здания

14 900 000 Р + 9 312 Р за м²

Елена Казак
Еще 3 объекта

+7 926 222-90-30

Пожалуйста, опишите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Откройте свою пивоварню по франшизе! – Успешный пивной бизнес!

Пивоварни под ключ. Готовый бизнес! Доходность от 80%!
Монтаж, запуск, обучение! Звонки!

[От производителя](#)
[Научим работать](#)
[Сопровождение](#)
[Запуск 20 дней](#)

Откройте свою пивоварню по франшизе! – Успешный пивной бизнес!

Пивоварни под ключ. Готовый бизнес! Доходность от 80%!
Монтаж, запуск, обучение! Звонки!

[От производителя](#)
[Научим работать](#)
[Сопровождение](#)
[Запуск 20 дней](#)

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 1 600 м² ♥ [Поделиться](#)

Здание находится на участке 2730 кв.м. Территория огорожена забором из проф. листа. Кадастровый номер участка: 40:07:110517:1646.
Участок в аренде у города, возможен льготный выкуп. Здание находится в самом густонаселенном районе Протва города Жуков с многоквартирными жилыми домами. Рядом автобусная остановка. Возле здания идет строительство нового микрорайона на 15 многоквартирных жилых домов (4-5 этажей)
Здание 2013 года постройки, не эксплуатировалось.
Внутри сделаны легко собираемые торговые павильоны с рольставнями (на фото видны). 16 павильона 10-15 кв.м. и один торговый зал 750 кв.м. с отдельным входом. Площадь первого этажа 1170 Имеется антресольный 2й этаж 443 кв.м. На второй этаж две лестницы, одна из здания, вторая через отдельный вход.
Павильоны легко собираются при необходимости.
Возможна перепланировка.
Хорошая возможность для размещения рекламы на фасаде.
В здание выполнена презентабельная входная группа, территория перед центральным входом выложена тротуарной плиткой. Есть распашные ворота под разгрузку автотранспорта. Имеется гидрантная система пожаротушения.
Конструктив: Пол - бетон, керамогранитная плитка, стены и перекрытие металлокаркас, утепленные сэндвич панели. Здание теплое.
Коммуникации: Электричество 99 квт, возможно увеличение, городское водоснабжение и канализация. Система пожаротушения гидрантная. Отопление газовое (собственная газовая котельная). Объект находится под охраной. Окупаемость здания как торгового комплекса в течение 3,5-4 года (как арендный бизнес, что является выгодным предложением. В Жукове аналогичное здание продается за 56 млн руб. Ведутся переговоры по поводу аренды 750 м кв одним из крупных ритейлов. Возможно использовать как теплый склад. До МКАД 100 км., до границ Новой Москвы 30 по Варшавскому, Киевскому, Калужскому шоссе

Возможное назначение

☑ **Офис**

Еще: салон красоты, банк, кафе/ресторан, автомойка, автосервис, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фудкорт, шек, спортзал, зал, калянная, хостел, гостиница, медицинский центр, шиномонтаж, другое, ломбард, аптека, продукты общепит, сауна

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

14 900 000 Р + 9 312 Р за м²

Елена Казак
Еще 3 объекта

+7 926 222-90-30

Пожалуйста, опишите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Откройте свою пивоварню по франшизе! – Успешный пивной бизнес!

Пивоварни под ключ. Готовый бизнес! Доходность от 80%!
Монтаж, запуск, обучение! Звонки!

[От производителя](#)
[Научим работать](#)
[Сопровождение](#)
[Запуск 20 дней](#)

Откройте свою пивоварню по франшизе! – Успешный пивной бизнес!

Пивоварни под ключ. Готовый бизнес! Доходность от 80%!
Монтаж, запуск, обучение! Звонки!

[От производителя](#)
[Научим работать](#)
[Сопровождение](#)
[Запуск 20 дней](#)

В рамках доходного подхода

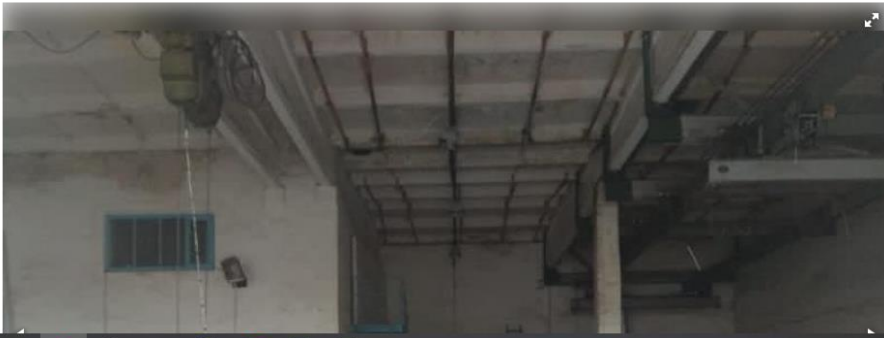
https://kaluga.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_4022_kv_m_kalujskaya_oblast_maloya_rolavec_kalujskaya_maloyaroslaveckiy_r-n_ul_kirova_1_6836607616/

Недвижимость на Move.ru → Калужская область → р-н. Малоярославецкий → г. Малоярославец

Сдаю коммерческую недвижимость, 402.2 м², Малоярославец, ул. Кирова, 1

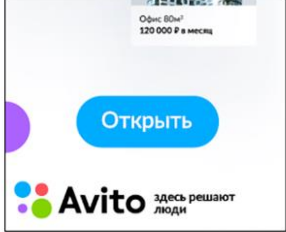
90 000 ₽ цена за м² 224 ₽ Малоярославецкий р-н г. Малоярославец ул. Кирова 1 Добавить в избранное

руб дол евро btc в месяц 15 марта 5 (+1 за сегодня) Пожаловаться Заметка Печать PDF



Татьяна
+7 (930) 750-07-48
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами** чтобы не попасться на уловки мошенников.

Инструменты для профессионалов в недвижимости



Коммерческая недвижимость в аренду

Цена:	90 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	402.2 м²
Цена за м²:	224 ₽	Дата публикации:	15 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	9 мая
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	ID:	683-660-761-6
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Прямая аренда без комиссии.
 Предприятие в г.Малоярославец предлагает в аренду производственные и складские помещения, площадью от 250 кв. м. до 850 кв.м, расположенные на закрытой, охраняемой территории. Во всех помещениях имеется грузоподъемное оборудование. Имеются все коммуникации.
 Площадь территории позволяет дополнительно к помещениям арендовать земельные участки под размещение открытых складов.
 На территории оказываются услуги по погрузочно-разгрузочным работам и перевозкам, в том числе и на дальние расстояния.

Квартiry от застройщика ГК «А101»
a101.ru >

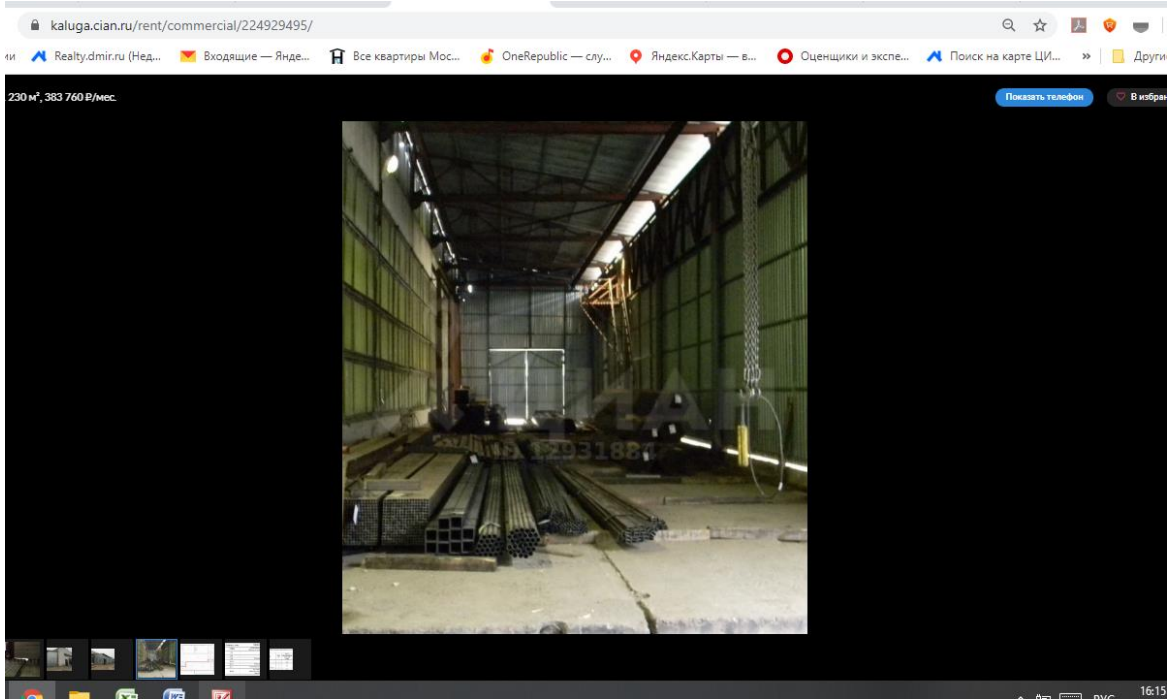
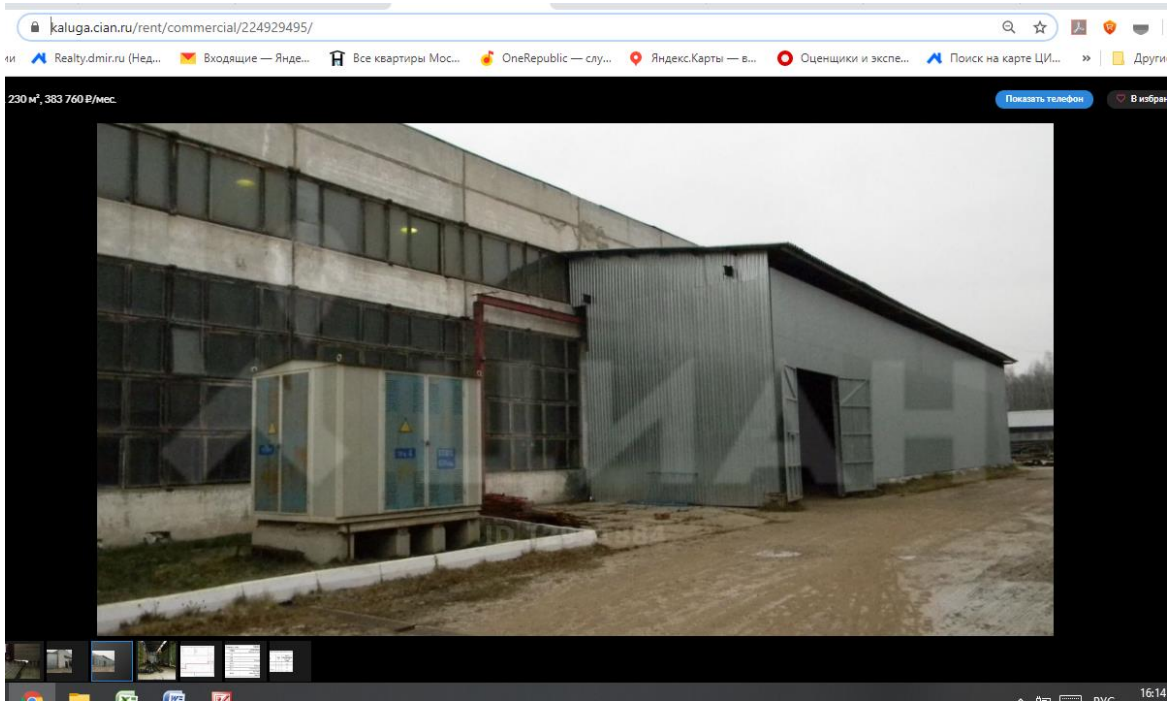
Новая коллекция женских толстовок
housebrand.com >

Заработай на госзакупках КВАРТИР

<https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/224929495/>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



kaluga.cian.ru/rent/commercial/224929495/

Realty.dmir.ru (Нед... | Входящие — Янде... | Все квартиры Мос... | OneRepublic — слу... | Яндекс.Карты — в... | Оценщики и экспе... | Поиск на карте Ци... | Други

Фотографии (9) | Описание | На карте | Контактное лицо | Производство, 1 230 м²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	383 760 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 744 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 63 960 руб	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показаться](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 9,5 м

Состояние: Типовой ремонт

Ворота: На нулевой отметке

Материал пола: Бетон

Количество мокрых точек: 1

Мощность, кВт: 630

383 760 руб./мес.
3 744 руб за м² в год

ID 12931884
+7 910 912-65-98
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦиАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка.
[Написать сообщение](#)

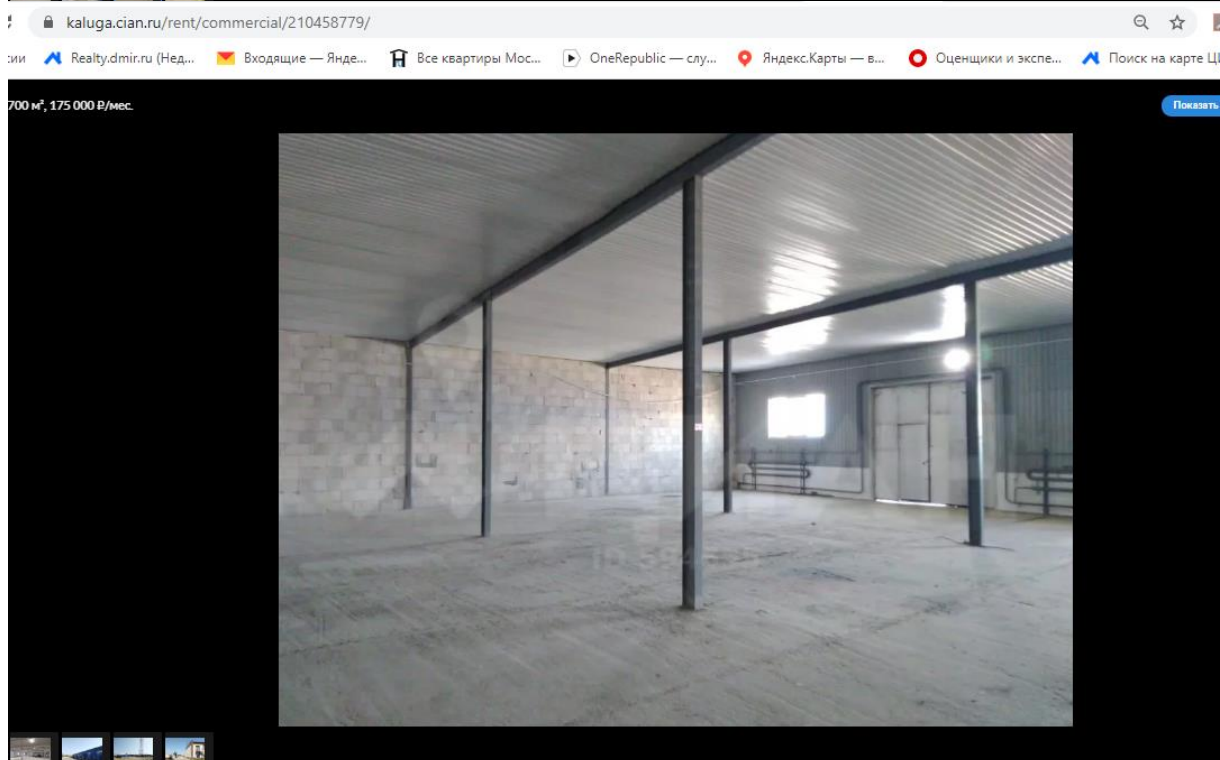
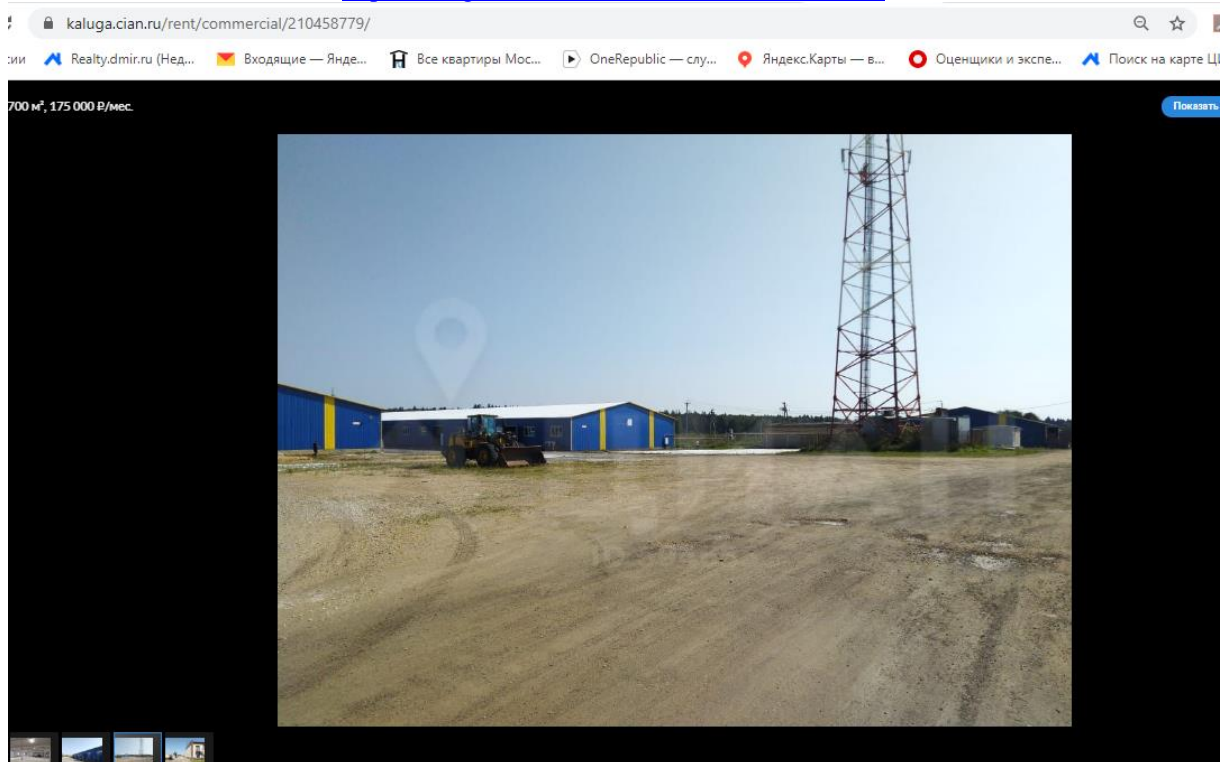
Рекон.Директ

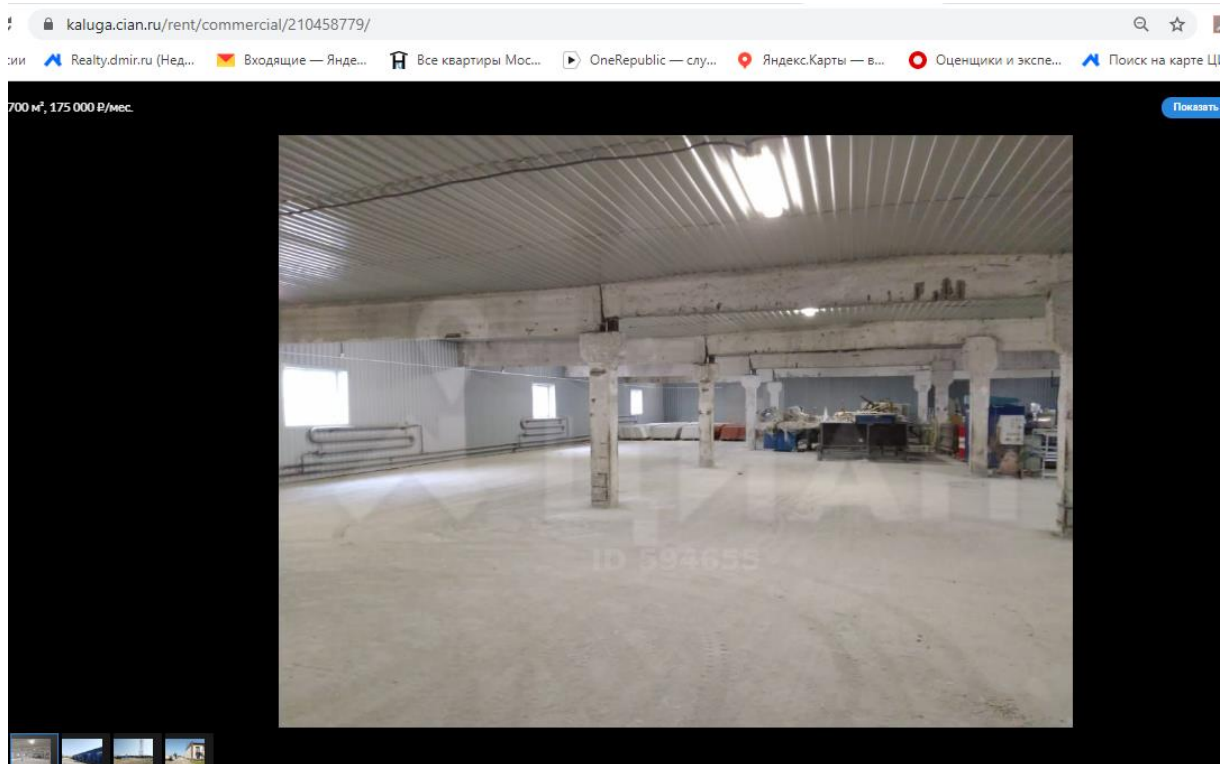
16:15

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости

<https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/210458779/>





17 фев, 15:18 178 просмотров, 0 за сегодня Платное

Производство, 700 м²

Калужская область, Обнинск, Киевское ш., 60 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

6 фото

700 м² Площадь	1 из 1 Этаж	4 м Выс. потолков	Свободно Помещение
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

Сдаются в аренду производственные помещения в Калужской области на границе с Новой Москвой. На территории производственно-складского комплекса. 100 м от Киевского шоссе.

Высота потолков до 4,5 м.
Электроэнергия до 100 кВт (на 1000кв.м.).

175 000 Р 3 000 Р за м² в год

ЮЗТАН
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
Еще 127 объектов

+7 920 090-20-38

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Аренда складов в Казани – Индустриальный парк М7

[m7park.ru](#)

Складские помещения на территории индустриального парка. В аренду. Оставьте заявку!

[Расценка](#) [Отзывы о нас](#)
участок от 30 соток
[Смена участков](#)

Аренда складов в Казани – Индустриальный парк М7

[m7park.ru](#)

Складские помещения на территории индустриального парка. В аренду. Оставьте заявку!

[Расценка](#) [Отзывы о нас](#)
участок от 30 соток

kaluga.cian.ru/rent/commercial/210458779/

Realty.dmir.ru (Нед... | Входящие — Янде... | Все квартиры Мос... | OneRepublic — слу... | Яндекс.Карты — в... | Оценщики и экспе... | Поиск на карте Ц

Фотографии (6) | Описание | На карте | Контактное лицо

Производство, 700 м²

175 000 ₪ ↑

3 000 ₪ за м² в год

✓ ИРО
ЮЗТАН
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
Еще 127 объектов

+7 920 090-20-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Сдаются в аренду производственные помещения в Калужской области на границе с Новой Москвой. На территории производственно-складского комплекса. 100 м от Киевского шоссе.

Высота потолков до 4,5 м.
Электроэнергия до 100 кВт (на 1000кв.м.).
Газовое отопление. Водоотведение, водоснабжение. Возможно размещение пищевого производства, санитарная зона более 500м.

Площадка для маневрирования автотранспорта. Услуги спецтехники. Услуга ответственного хранения. Организация проживания сотрудников.

Так же есть помещения меньшей и большей площади.

Для получения дополнительной информации позвоните нам по телефону.

Стоимость аренды: 250 рублей за кв.м. в месяц

БЕЗ КОМИССИИ!!!
ООО ЮЗТАН

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	175 000 ₪/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 000 ₪ за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	0 ₪	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно

Аренда складов в Казани - Индустриальный парк М7

Складские помещения на территории индустриального парка. В аренду. Оставьте заявку!

[Рассрочка](#) [Отзывы о нас](#)
[участок от 30 соток](#)
[Смена участков](#)


Аренда складов в Казани - Индустриальный парк М7

Складские помещения на территории индустриального парка. В аренду. Оставьте заявку!

[Рассрочка](#) [Отзывы о нас](#)

Приложение №2. Документы, устанавливающие количественные качественные характеристики объекта оценки (на диске)

Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность оценки


Форма №

P	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер


1	0	3	7	7	8	9	0	1	3	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

01 декабря 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

9	1	0	7	7	4	8	4	8	0	1	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


 И.И. Ириконова Т. В.
 (подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/04/20-И/П об оценке рыночной и ликвидационной стоимости



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(ИФНС России № 22 по г. Москве)
ш.Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 42; факс (495) 649 39 45
E-mail: admin22@mosnalog.ru

ООО "Сэнтрал Групп"
ИНН/КПП: 7709518701/772201001
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

26.03.2010 № 14-16/91

На № _____

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Групп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

**Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса**

Романичева С.Г.

Исп. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/1536828571**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «15» мая 2019 г.

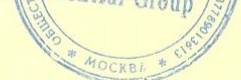
Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «Сэнтрал Групп» Юридический адрес: 119333, г. Москва, Университетский проспект, д. 4, 76 ОГРН. 1037789013613 ИНН: 7709518701 E-mail info@sentralgroup.ru тел. (495)909-98-16 р/с 40702810900030000030 банк Ф-л Московский N2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва БИК 044525175
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 21.05.2019 г. по 24 часа 00 минут 20.05.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 21.05.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	29 000 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1536828571 от 15.05.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Крискевич Александр Владимирович Код 32328990

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (Обязательность, подпись)

31615066
№ Доверенности № РГ-Д-325/18 от 01.01.2018г.



BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «География» «Еврохим»-2 СПб» СПб, 2018 г. Заказ № 180471. Тир. 500 000 экз.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.03.2019 № 07-02352/19

на № 982/319-Ю от 21.03.2019

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 50 экземплярах
экс. № 2



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1558474466

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «26» июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Победоносцев Антон Георгиевич Адрес по месту регистрации: 124527, г. Москва, Зеленоград, д. 828Б, кв. 63 Дата рождения: 18.05.1970 Паспорт: Серия 4515 №016397, выдан: Отделением УФМС России по г. Москве по району Старое Крюково 26.05.2015 г. ИНН: 772980885571 E-mail apobedonostsev@gmail.com тел. 89037484761
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2019г. по 24 часа 00 минут 30.06.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.01.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей 00 копеек
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1558474466 от «26» июня 2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Крискевич Александр Владимирович	Код 32328990

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)

По Доверенности № ПГ-Д-4023/19 от 26.06.2019 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич
(фамилия, имя и отчество)

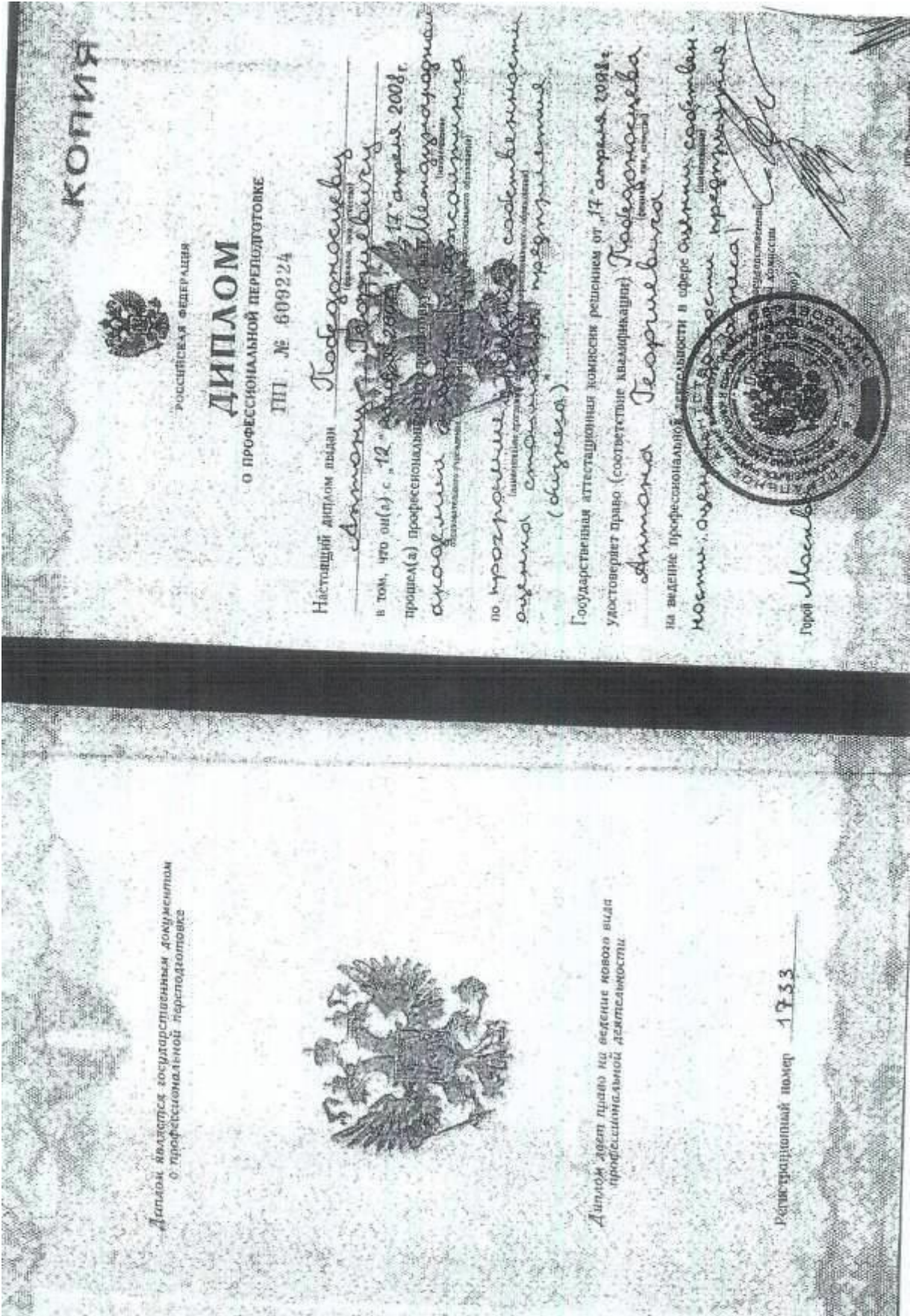
паспорт: серия 4515 № 016397, выдан 26.05.2015г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Старое Крюково
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» июня 2008г., регистрационный № 004585
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «06» декабря 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024715 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012478-1

« 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Победоносцеву Антону Георгиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » мая 20 21 г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций 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

ООО "Сэнтрал Групп"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Победоносцев Антон Георгиевич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» июня 2008 г. за регистрационным номером 004585

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №008065-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
- №012478-1 от 21.05.2018, Оценка недвижимости, действителен до 21.05.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 30 лет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 14.02.2020 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 февраля 2020 г.

Дата составления выписки 14 февраля 2020 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин