



Оценка и консалтинг

г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, 56, офис 38 (3 этаж), вход с Плехановской
+7 (473) 239-04-04 многоканальный +7 952 959 51 37 Whatsapp/Viber/Telegram

бизнеса, недвижимости, ценных бумаг, активов, транспорта, ущерба, оптимизация кадровой стоимости
консультирование по юридическим и финансовым вопросам, содействие в лицензировании
любые операции, связанные с землей, недвижимостью, изменение назначения, вида разрешенного
использования, получение разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию, узаконивание построек

ОЦЕНКА
КОНСАЛТИНГ
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

www.oik36.ru

Отчет № 68к21

об оценке объекта
(нежилые здания – 5 ед., земельный участок – 1 ед.),
принадлежащего АО «Пищевик»,
расположенного по адресу:
Московская область, город Долгопрудный, улица
Циолковского, 23

Заказчик
АО «Пищевик»

Дата оценки
18.06.2021 г.

Дата составления отчета
02.08.2021 г.

Воронеж
2021

**Содержание**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	8
5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
5.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
5.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ.....	11
Рисунок 1. Местоположение объекта оценки	12
7.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.4. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.....	28
Рисунок 2. Сведения публичной карты по земельному участку кад. №50:42:0010225:12	29
7.3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОСНОВНОГО СТРОЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 1559,8 м ²	29
7.4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 2166,2 м ²	30
7.5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
Рисунок 3. Фрагмент Правил землепользования и застройки Правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области.....	34
Рисунок 4. Данные публичной кадастровой карты по земельному участку	35
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ПОЛИТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СТРАНЫ И РЕГИОНА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ	35
<i>Основные социально-экономические показатели развития Российской Федерации</i>	<i>35</i>
<i>Анализ региона.....</i>	<i>38</i>
Рисунок 5. Карта Воронежской области.....	38
<i>Основные социально-экономические показатели развития Московской области</i>	<i>39</i>
8.2. ОБОСНОВАНИЕ МАСШТАБА И СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	41
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	41
АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	41
АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	42
Рисунок 6. Изменение цен на земельные участки под размещение объектов производственного назначения по направлениям от г. Москвы	45
<i>Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже</i>	<i>52</i>
АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	55
Рисунок 7. Динамика ввода и сделок в Московском регионе	55
Рисунок 8. Распределение введенных в I квартале 2021 г. складских комплексов по типу строительства.....	56
Рисунок 9. Доля вакантных площадей по направлениям	56
Рисунок 10. Доля вакантных площадей.....	56
Рисунок 11. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2021 г.....	57
Рисунок 12. Распределение сделок по аренде / покупке по направлению в I квартале 2021 г.	57
Рисунок 13. Распределение сделок по типу в I квартале 2021 г.	57
Рисунок 14. Распределение сделок по профилю арендаторов / покупателей в I квартале 2021 г.	58
Рисунок 15. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м ² /год	58
Рисунок 16. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м ² /год	59
АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	59
Рисунок 17. Изменение цен на земельные участки под размещение объектов производственного назначения по направлениям от г. Москвы	63
<i>Классификация физического состояния объектов недвижимости.....</i>	<i>66</i>
<i>Классификация состояния отделки объектов недвижимости</i>	<i>68</i>
<i>Информация об объектах, предложенных к продаже и аренде</i>	<i>75</i>
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	79
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	79
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	79
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	79
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	80
АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	80
ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	81



11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	81
<i>Обоснование выбора используемых подходов к оценке</i>	<i>82</i>
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	82
12.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	82
<i>Расчет стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода методом количественных корректировок</i>	<i>83</i>
Рисунок 18. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов.....	84
<i>Обоснование корректировок.....</i>	<i>84</i>
<i>Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу.....</i>	<i>94</i>
12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	96
<i>Определение затрат на создание объектов капитального строительства методом удельных затрат на единицу показателя измерения.....</i>	<i>96</i>
<i>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.....</i>	<i>97</i>
12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ПРИБЫЛИ (ПРИБЫЛИ ДЕВЕЛОПЕРА)	97
<i>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства с учетом предпринимательской прибыли</i>	<i>98</i>
12.4. ОЦЕНКА ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ	98
12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	99
<i>Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом</i>	<i>100</i>
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	101
Рисунок 19. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов.....	102
13.1. <i>ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....</i>	<i>102</i>
<i>Расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами.....</i>	<i>114</i>
13.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ</i>	<i>116</i>
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	118
14.1. <i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ</i>	<i>118</i>
Рисунок 20. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов.....	120
<i>Обоснование корректировок.....</i>	<i>120</i>
<i>Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок</i>	<i>130</i>
14.2. <i>АНАЛИЗ ДОХОДА</i>	<i>132</i>
<i>Определение величины чистого операционного дохода</i>	<i>134</i>
14.3. <i>РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ</i>	<i>134</i>
14.4. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ</i>	<i>135</i>
<i>Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу.....</i>	<i>135</i>
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	135
<i>Расчет весовых коэффициентов.....</i>	<i>136</i>
<i>Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта</i>	<i>137</i>
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	138
17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	138
ПРИЛОЖЕНИЯ	140
<i>Приложение № 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....</i>	<i>140</i>
<i>Приложение № 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ</i>	<i>168</i>
<i>Приложение № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....</i>	<i>206</i>



ООО «Оценка и консалтинг»

394018, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38

8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37

oik36.ru

E-Mail: ocsenka@ocsenka36.ru

Конкурсному управляющему
АО «Пищевик»

Е.И. Шалагину

Уважаемый Евгений Игоревич

В соответствии с договором на проведение оценки от 07.06.2021 г. № 68к21 ООО «Оценка и консалтинг» проведена независимая оценка недвижимого имущества, принадлежащего АО «Пищевик», расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23, в следующем составе:

- основное строение площадью 1559,8 м², кадастровый номер: 50:42:0010225:186;

- нежилое здание площадью 2166,2 м², кадастровый номер: 50:42:0010225:597;

- цех площадью 378,2 м², кадастровый номер: 50:42:0010225:36;

- склад площадью 169,8 м², кадастровый номер: 50:42:0010225:42;

- нежилое здание площадью 153 м², кадастровый номер отсутствует;

- земельный участок площадью 6400 м², кадастровый номер: 50:42:0010225:12, с целью определения его рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства.

Цель оценки – определение стоимости. Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – 18.06.2021 г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета «Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

Отчет содержит описание объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации. Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС¹ в части улучшений на дату оценки составляет:

137 269 000**Сто тридцать семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч рублей,***в том числе:*

№ п/п	Литера	Кадастровый номер	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта с НДС, (руб.)
1	A.A2.A3.A4.A5	50:42:0010225:186	Основное строение площадью 1559,8 м ²	1559,8	59 705 000
2	A6.A7	50:42:0010225:597	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	2166,2	21 824 000
3	A1	50:42:0010225:36	Цех площадью 378,2 м ²	378,2	4 772 000
4	A8	50:42:0010225:42	Склад площадью 169,8 м ²	169,8	3 058 000
5	A9	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	Нежилое здание площадью 153 м ²	153,0	2 764 000
6	-	50:42:0010225:12	Земельный участок площадью 6400 м ²	6400	45 146 000
Итого:					137 269 000

Комментарий: Стоимость зданий, входящих в состав объекта оценки, выделяется как часть рыночной стоимости объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок под ними.

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
директор

Е.С. Минеева

¹Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).



1. Задание на оценку

Приложение № 1 к Договору № 68к21 от 07.06.2021

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	
1) Основное строение площадью 1559,8 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:186; 2) Нежилое здание площадью 2166,2 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:597; 3) Цех площадью 378,2 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:36; 4) Склад площадью 169,8 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:42; 5) Нежилое здание площадью 153 м ² , кадастровый номер отсутствует; 6) Земельный участок площадью 6400 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:12, расположенные по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Цюлковского, 23	
Документы на объект оценки	
1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.03.2021 г. № 99/2021/378867451. 2) Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 16.11.2010 г. Долгопрудненским филиалом ГУП МО «МОБТИ». 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.04.2021 г. № 99/2021/388645095. 4) Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 27.11.2003 г. Мытищинским филиалом ГУП МО «МОБТИ». 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561146. 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561939. 7) Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 18.06.2021 г. 8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.06.2021 г. № 99/2021/399394111	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Основное строение лит. А, А2, А3, А4, А5 площадью 1559,8 м ² - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Нежилое здание лит. А6, А7 площадью 2166,2 м ² - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Цех лит. А1 площадью 378,2 м ² , склад лит. А8 площадью 169,8 м ² , нежилое здание лит. А9 площадью 153 м ² - данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. Земельный участок площадью 6400 м ² - ипотека
Цель и задачи проведения оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства и не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	18 июня 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	
1. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком. 2. В процессе проведения осмотра и процедуры оценки Оценщик не должен проводить какие-либо экспертизы оцениваемого недвижимого имущества. Оценка должна проводиться исключительно на основании информации, предоставленной Заказчиком: в том числе, об основных технических характеристиках, текущем техническом состоянии объекта оценки предоставленных в виде Задания на оценку. Данные, предоставленные Заказчиком, должны быть приняты Оценщиком за основу в предположении полноты и достоверности. 3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. Оценка проводится из предположения об отсутствии прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. 4. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки. Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки. 5. На основное строение лит. А, А2, А3, А4, А5 площадью 1559,8 м ² , нежилое здание лит. А6, А7 площадью 2166,2 м ² наложено обременение прав - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Цех лит. А1 площадью 378,2 м ² , склад лит. А8 площадью 169,8 м ² , нежилое здание лит. А9 площадью 153 м ² - данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. На земельный участок площадью 6400 м ² наложено обременение прав – ипотека. При проведении оценки влияние данных факторов на величину рыночной стоимости не учитывается, оценка проводится исходя из допущения об отсутствии каких-либо сервитутов, обременений и ограничений. 6. На основании данных технического паспорта БТИ выявлено, что в подвальных помещениях нежилого здания лит. А6, А7 площадью 2166 м ² расположено защитное сооружение гражданской обороны, а именно: - убежище площадью 121 м ² (подвальное помещение № 1 по плану БТИ); - убежище, затопленное водой на минус 2-ом подвальном этаже, документы не предоставлены. Данные помещения являются секретным объектом, техническая и правоудостоверяющая документация Заказчиком не предоставлена. Запросы, направленные в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) № 50-РД-10/6718 от 21.06.2021 г. и № 50-ТВ-07/8111 от 22.07.2021 г. с целью уточнения характеристики этого объекта, статуса убежища, а также статуса мобилизационной готовности, не дали результатов. В соответствии с Заданием на оценку, при проведении оценки факт наличия данных убежищ, а также влияние данного факта на величину рыночной	



стоимости не учитывались. Оценщик не несет ответственности, в случае появления каких-либо сведений о данных объектах после даты оценки.

7. Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости.

8. На цех (лит. А1) площадью 378,2 м², склад (лит. А8) площадью 169,8 м², и нежилое здание (лит. А9) площадью 153 м² технические паспорта не предоставляются. Описание характеристик данных объектов должно быть принято на основании справки о характеристиках, по состоянию на 18.06.2021 г.

9. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

10. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

11. Передаваемый Заказчику Отчет, также, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.

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

13. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете

АО «Пишевик»
ОГРН 1025001199574
Место нахождения:
141707, Московская область, город Долгопрудный, улица
Циолковского, 23
ИНН 5008009325 / КПП 500801001
р/с 40702810500990001110
ПАО «Московский Индустриальный банк» г. Москва
БИК 044525600 / к/с 010181030000000600

ООО «Оценка и консалтинг»
ОГРН 1023601568671
Место нахождения:
394018, РФ, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д.56, офис 38
ИНН 3663036991 / КПП 366601001
р/с 40702810013400106842 ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж
БИК 042007681 / к/с 3010181060000000681
тел. +7 (473) 239-04-04, +7(952) 959-51-37
E-mail: ozenka@ozenka36.ru

Конкурсный управляющий АО «Пишевик»

Директор ООО «Оценка и консалтинг»

М.П.



Е.И. Шалагин

М.П.



Е.С. Минеева

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611,

а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета «Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

С учетом положений Федерального стандарта оценки № 2 и Задания на оценку к Договору на проведение оценки от 07.06.2021 г. № 68к21, в данном случае целью оценки является **определение рыночной стоимости объекта оценки**. «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

3. Принятые при проведении оценки допущения

Настоящий отчет выполнен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Информация о правах на объект оценки предоставлена Заказчиком.
2. В процессе проведения осмотра и процедуры оценки Оценщик не проводил какие-либо экспертизы оцениваемого недвижимого имущества. Оценка проводилась исключительно на основании информации,



предоставленной Заказчиком: в том числе, об основных технических характеристиках, текущем техническом состоянии объекта оценки предоставленных в виде Задания на оценку. Данные, предоставленные Заказчиком, должны быть приняты Оценщиком за основу в предположении полноты и достоверности.

3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. Оценка проводилась из предположения об отсутствии прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.

4. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки. Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки.

5. На основное строение лит. А, А2, А3, А4, А5 площадью 1559,8 м², нежилое здание лит. А6, А7 площадью 2166,2 м² наложено обременение прав - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Цех лит. А1 площадью 378,2 м², склад лит. А8 площадью 169,8 м², нежилое здание лит. А9 площадью 153 м² - данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. На земельный участок площадью 6400 м² наложено обременение прав – ипотека. При проведении оценки влияние данных факторов на величину рыночной стоимости не учитывается, оценка проводится исходя из допущения об отсутствии каких-либо сервитутов, обременений и ограничений.

6. По результатам проведенного визуального осмотра, а также на основании данных технического паспорта БТИ выявлено, что в подвальных помещениях нежилого здания лит. А6, А7 площадью 2166 м² расположено защитное сооружение гражданской обороны, а именно:

- убежище площадью 121 м² (подвальное помещение № 1 по плану БТИ);
- убежище, затопленное водой на минус 2-ом подвальном этаже, документы не предоставлены.

Данные помещения являются секретным объектом, техническая и правоудостоверяющая документация Заказчиком не предоставлена. Запросы, направленные в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) № 50-РД-10/6718 от 21.06.2021 г. и № 50-ТВ-07/8111 от 22.07.2021 г. с целью уточнения характеристики этого объекта, статуса убежища, а также статуса мобилизационной готовности, не дали результатов. В соответствии с заданием на оценку, при проведении оценки факт наличия данных убежищ, а также влияние данного факта на величину рыночной стоимости не учитывались. Оценщик не несёт ответственности, в случае появления каких-либо сведений о данных объектах после даты оценки.

7. Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости.

8. На цех (лит. А1) площадью 378,2 м², склад (лит. А8) площадью 169,8 м², и нежилое здание (лит. А9) площадью 153 м² технические паспорта не предоставлены. Описание характеристик данных объектов приводится на основании справки о характеристиках, предоставленной Заказчиком по состоянию на 18.06.2021 г.

9. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

10. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

11. Передаваемый Заказчику Отчет, также, как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.

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

13. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете.

Допущения, установленные Оценщиком

14. В результате осмотра было установлено, что в основном строении площадью 1559,8 м² имеется незарегистрированная перепланировка. На 1 этаже: в помещениях № 4, № 9 и № 10 возведены перегородки; между помещениями № 6 и № 10 отсутствует перегородка. На 2 этаже: в помещениях № 8 и № 9 возведены перегородки. На 3 этаже: в помещении № 1 возведена перегородка, имеется реконструкция. Выполненная перепланировка и реконструкция не нарушают нормы СНиП, а также безопасность здания в целом. Исходя из этого, влияние перепланировки на величину рыночной стоимости не учитывалось.

15. В результате осмотра было установлено, что в Нежилое здание площадью 2166,2 м² имеется незарегистрированная перепланировка. В подвале снесены перегородки между помещениями №№ 9 - 14. В помещении № 1 возведены перегородки. Выполненная перепланировка не нарушает нормы СНиП, а также безопасность здания в целом. Исходя из этого, влияние перепланировки на величину рыночной стоимости не учитывалось.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	АО «Пищевик» / Акционерное общество «Пищевик»
Сведения о Заказчике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23
Оценщик	Токарев Артем Видадиевич
Сведения об Оценщике	Член саморегулируемой организации оценщиков – «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный № 349 от 28.12.2016 г. Диплом о профессиональной переподготовке 362404813628, выдан 19.04.2016 г. (регистрационный № 1393/12724) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 009203-1 от 04.04.2018 г. продлён до 04.08.2021 г. (Согласно постановления Правительства РФ от 04.02.2021 г. № 109 о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 440) Договор / полис № 2000SB4004222 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховщиком САО «ВСК» от 27.09.2020 г., сроком действия с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г.), страховая сумма – 300 000 рублей. Место нахождения и почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, офис 38



	Номер контактного телефона: +7 (473) 239-04-04; +7 (952) 959-51-37 Адрес электронной почты: ocenka@ocenka36.ru Стаж работы, связанный с осуществлением оценочной деятельности – 14 лет
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг» ОГРН 1023601568671 (дата внесения записи 03.12.2002 г.) ИНН 3663036991 / КПП 366601001 Место нахождения и почтовый адрес: 394018, РФ, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, офис 38 т. 8 (473) 239-04-04, 8 (952) 959-51-37 Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» № 433-524-087811/18 от 29.12.2018 г. сроком действия с учетом положения о сроке исковой давности с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г., размер страхового покрытия – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Сведения о независимости	Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	К проведению настоящей оценки и подготовке Отчета об оценке, кроме Оценщика, указанного выше привлекался сотрудник ООО «Оценка и консалтинг» - Черных Светлана Александровна. <i>Степень участия</i> Оценщик I категории Токарев Артем Видадиевич – определение методологии проведения оценки, анализ рыночной информации, подбор аналогов, проведение расчетов, оформление Отчета, проверка Отчета. Сотрудник ООО «Оценка и консалтинг» Черных Светлана Александровна - идентификация (осмотр) объекта оценки.

5. Основные факты и выводы

5.1. Общая информация

Основание для проведения оценки	Договор № 68к21 от 07.06.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23, в следующем составе: 1) Основное строение площадью 1559,8 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:186; 2) Нежилое здание площадью 2166,2 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:597; 3) Цех площадью 378,2 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:36; 4) Склад площадью 169,8 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:42; 5) Нежилое здание площадью 153 м ² , кадастровый номер отсутствует; 6) Земельный участок площадью 6400 м ² , кадастровый номер: 50:42:0010225:12.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Основное строение лит. А, А2, А3, А4, А5 площадью 1559,8 м ² - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Нежилое здание лит. А6, А7 площадью 2166,2 м ² - запрещение регистрации, ипотека, аренда. Цех лит. А1 площадью 378,2 м ² , склад лит. А8 площадью 169,8 м ² , нежилое здание лит. А9 площадью 153 м ² - данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. Земельный участок площадью 6400 м ² - ипотека
Цель и задачи оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства и не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование	Складские помещения (со вспомогательными офисными помещениями)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	18 июня 2021 г.
Дата инспекции (обследования) объекта оценки	18 июня 2021 г.
Дата составления отчета	02 августа 2021 г.

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

В рамках настоящего отчета при оценке объекта применялись два подхода – доходный и сравнительный.

Стоимость объекта оценки, представляющего собой комплекс недвижимости, с учетом НДС² в части улучшений на дату оценки, полученная с применением:

сравнительного подхода – 149 769 837 руб.;

доходного подхода – 124 768 441 руб.

Величина рыночной стоимости комплекса недвижимости, полученная с использованием затратного подхода (58 211 477 руб.), в процедуре согласования не участвовала и использовалась лишь для разбивания стоимости комплекса «пообъектно». Данное решение продиктовано тем, что затраты на создание объектов, широко представленных на рынке, зачастую не соответствуют рыночным тенденциям.

Стоимость земельного участка площадью 6400 м², полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет – 45 145 600 руб.

5.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС³ в части улучшений на дату оценки составляет:

²Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).

³Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).



137 269 000

Сто тридцать семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Литера	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта с НДС, (руб.)
1	50:42:0010225:186	А,А2,А3,А4,А5	Основное строение площадью 1559,8 м ²	1559,8	59 705 000
2	50:42:0010225:597	А6,А7	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	2166,2	21 824 000
3	50:42:0010225:36	А1	Цех площадью 378,2 м ²	378,2	4 772 000
4	50:42:0010225:42	А8	Склад площадью 169,8 м ²	169,8	3 058 000
5	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	А9	Нежилое здание площадью 153 м ²	153,0	2 764 000
6	50:42:0010225:12	-	Земельный участок площадью 6400 м ²	6400	45 146 000
Итого:					137 269 000

Комментарий: Стоимость зданий, входящих в состав объекта оценки, выделяется как часть рыночной стоимости объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок под ними.

Оценщик 1 категории

Член саморегулируемой организации оценщиков –

«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Регистрационный № 349

А.В. Токарев

5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

2. Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для реализации в рамках конкурсного производства.

3. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана с учетом НДС.

6. Термины и определения

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

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность



данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Виды стоимости

Целью оценки является **определение стоимости объекта оценки**, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является **итоговая величина** стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки/

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **инвестиционной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении **ликвидационной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Прочие термины и определения

Нежилое помещение – помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.

Встроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Встроенно-пристроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Пристроенное помещение – помещение, примыкающее к основному зданию. Пристроенное помещение имеет общие стены и фундамент с основным зданием в месте соединения.

Имущественное право – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает **на имущественное право**, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

Аренда (лат. *arrendare* – отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование или владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности. Гражданский кодекс РФ определяет аренду как отношения, возникающие на основании договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ).

Арендная плата – это плата за пользование либо владение и пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.



Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.
Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами начисления арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

7. Описание объекта оценки

7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.03.2021 г. № 99/2021/378867451.
2. Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 16.11.2010 г. Долгопрудненским филиалом ГУП МО «МОБТИ» (заверенная копия).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.04.2021 г. № 99/2021/388645095.
4. Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 27.11.2003 г. Мытищинским филиалом ГУП МО "МОБТИ" (заверенная копия).
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561146.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561939.
7. Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 18.06.2021 г.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.06.2021 г. № 99/2021/399394111.

7.2. Территориальное расположение

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23.

Долгопрудный — город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савёловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 117 778 чел. (2021 г.).

В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, предприятия машиностроительной (ПАО «Долгопрудненское научно-производственное предприятие», судоремонтный завод) и химической (завод тонкого органического синтеза) отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей, Долгопрудненское пассажирское автотранспортное предприятие «Мострансавто».

На железной дороге Москва — Савёлово в городской черте расположены платформы Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково, Шереметьевская.

В непосредственной близости от города расположен международный аэропорт «Шереметьево».

В городе действуют театр «Город», Детская школа театральных искусств «Семь Я», Киноцентр «Галакс», историко-художественный музей, кабельное телевидение.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют: детская поликлиника № 1, CMD - центр молекулярной диагностики, детский медицинский центр "Aino kids", медицинская клиника "Никсор Клиник", клинично-диагностический центр "Doserprofi", школа № 11, лицей № 5, детские сады № 5, № 8, № 17, детский сад "Лукоморье", долгопрудненский техникум, турагентство "Парус", магазины "Магнит", "Пятерочка", "ВкусВилл", "Красная икра", "Пар и дым", многочисленные магазины розничной торговли различными видами товаров, ремонт телефонов "Art-GSM", аптеки "Планета здоровья", "Низкие цены", "Алоэ", "Эконом", Администрация г. Долгопрудный, Долгопрудненский отдел вневедомственной охраны, служба единого заказчика, управление по делам культуры и спорта, комиссия по делам несовершеннолетних, управление соцзащиты, отделение пенсионного фонда РФ, железнодорожная станция "Долгопрудная", отделение почты России.

Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки развита хорошо. Район обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.

Плотность застройки района – высокая. Динамика застройки – стабильная.

Рассматривая местоположение объекта оценки, следует отметить его среднюю коммерческую привлекательность.

Особо следует отметить тот факт, что объект оценки находится в зоне подтопления, о чем свидетельствует вода в бомбоубежищах, что было установлено в ходе проведения осмотра.

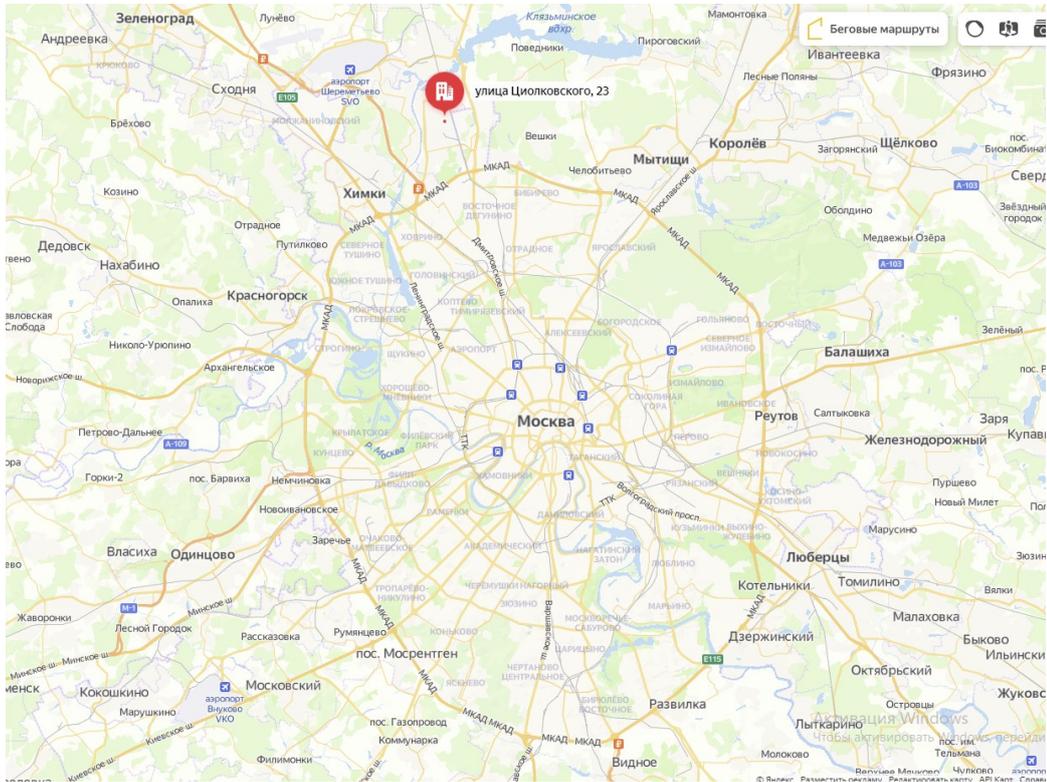
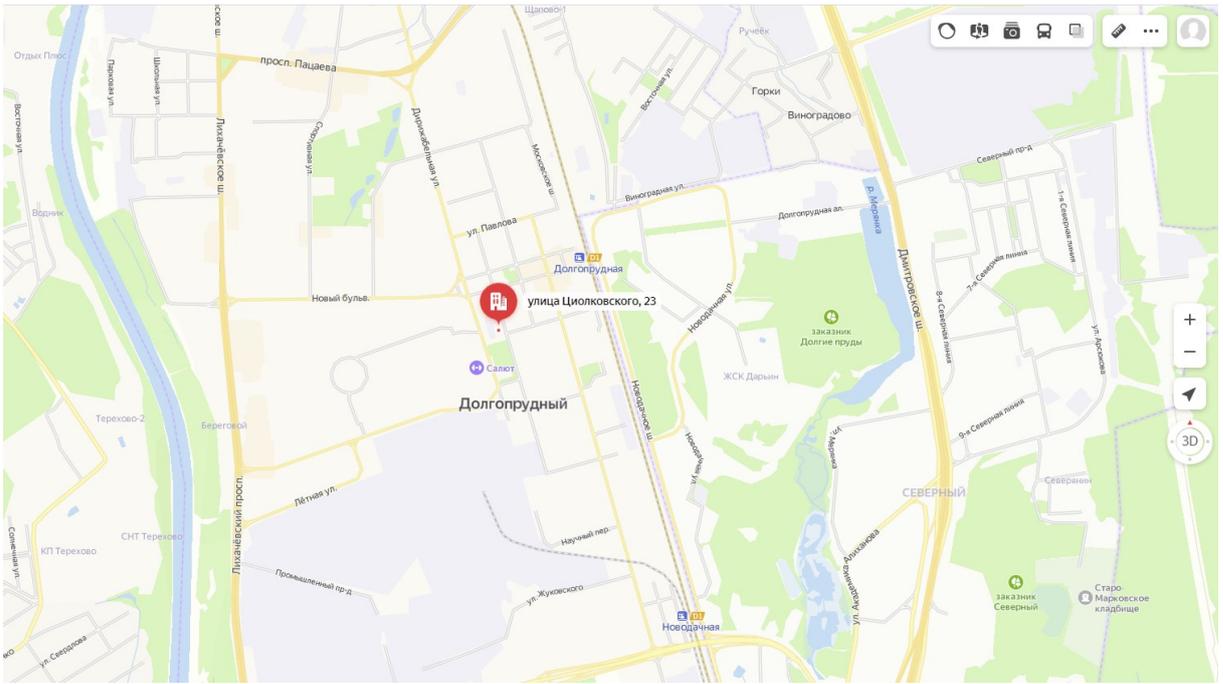


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



7.3. Фотографии объекта оценки



Подъездные пути к объекту оценки



Подъездные пути к объекту оценки



Общий вид территории, на которой расположен объект оценки



Общий вид территории, на которой расположен объект оценки



Внешний вид основного строения площадью 1559,8 м²



Внешний вид основного строения площадью 1559,8 м²



Внешний вид основного строения площадью 1559,8 м²



Внешний вид основного строения площадью 1559,8 м²



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)





Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (складские помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (офисные помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (офисные помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (офисные помещения)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (места общего пользования)



Интерьер основного строения площадью 1559,8 м² (места общего пользования)



Внешний вид нежилого здания площадью 2166,2 м²



Внешний вид нежилого здания площадью 2166,2 м²



Внешний вид нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



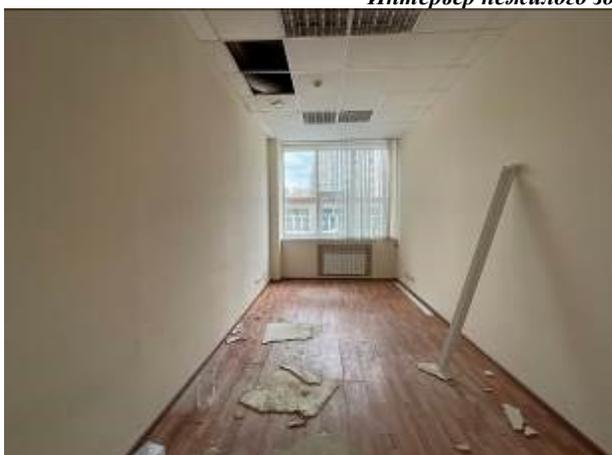
Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Интерьер нежилого здания площадью 2166,2 м²



Внешний вид цеха площадью 378,2 м²



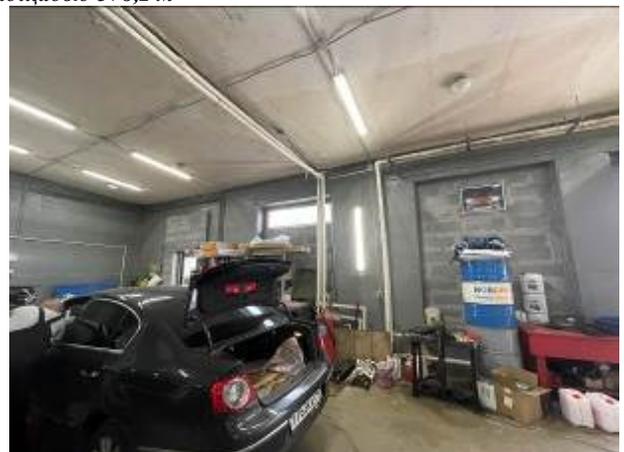
Внешний вид цеха площадью 378,2 м²



Внешний вид цеха площадью 378,2 м²



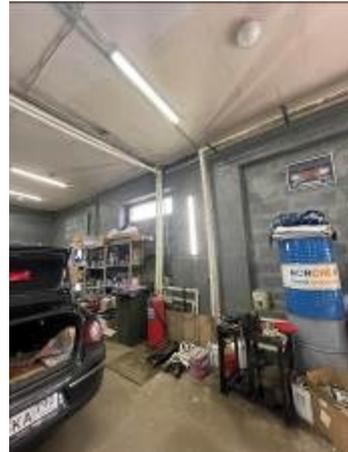
Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Интерьер цеха площадью 378,2 м²



Внешний вид склада площадью 169,8 м²



Внешний вид склада площадью 169,8 м²



Внешний вид склада площадью 169,8 м²



Интерьер склада площадью 169,8 м²



Интерьер склада площадью 169,8 м²



Интерьер склада площадью 169,8 м²



Интерьер склада площадью 169,8 м²



Внешний вид нежилого здания площадью 153 м²



Внешний вид нежилого здания площадью 153 м²



Внешний вид нежилого здания площадью 153 м²



Интерьер нежилого здания площадью 153 м²



Интерьер нежилого здания площадью 153 м²



Интерьер нежилого здания площадью 153 м²

7.4. Сведения о земельном участке

Показатель	Объект оценки
	Местоположение земельного участка
Местоположение	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23
Преобладающая застройка микрорайона	Офисно-торговая застройка
Транспортная доступность к земельному участку	Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтированной дороге
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Имеется
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 2 км)	<p><i>Медицинские учреждения:</i> детская поликлиника № 1, CMD - центр молекулярной диагностики, детский медицинский центр «Aino kids», медицинская клиника «Никсор Клиник», клинико-диагностический центр «ДоспроГі»</p> <p><i>Образовательные учреждения:</i> школа № 11, лицей № 5, детские сады № 5, № 8, № 17, детский сад "Лукоморье", долгопрудненский техникум</p> <p><i>Предприятия торговли, общественного питания и сферы услуг:</i> турагентство «Парус», магазины «Магнит», «Пятерочка», «ВкусВилл», «Красная икра», "Пар и дым", многочисленные магазины розничной торговли различными видами товаров, ремонт телефонов «Art-GSM», аптеки «Планета здоровья», «Низкие цены», «Алоэ», «Эконом»</p> <p><i>Прочие объекты социальной инфраструктуры:</i> Администрация г. Долгопрудный, Долгопрудненский отдел вневедомственной охраны, служба единого заказчика, управление по делам культуры и спорта, комиссия по делам несовершеннолетних, управление соцзащиты, отделение пенсионного фонда РФ, железнодорожная станция «Долгопрудная», отделение почты России</p>



Оценка и консалтинг

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Индивидуальный автомобильный транспорт, автобусы и маршрутные такси
Доступность инженерных коммуникаций (по границе участка)	Электрические сети, теплотрасса, водопровод, канализация
Правовой режим земельного участка	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:42:0010225:12
Кадастровая стоимость, руб.	32 725 632,00
Удельная кадастровая стоимость, руб./м ²	5 113
Вид права	Право собственности
Собственник объекта оценки	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"
Сведения о Собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23
Наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на земельный участок (название, номер и серия, кем и когда выдан)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.06.2021 г. № 99/2021/399394111
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под территорию комбината
Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок	Ипотека
Физические параметры	
Площадь, м ²	6 400
Конфигурация участка (правильная, неправильная)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)
Инженерно-геологические условия	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие улучшений на земельном участке и их описание	
Наличие улучшений на земельном участке и их описание	Нежилые здания
Данные об исторической и рекреационной ценности земель, инженерно-геологических условиях и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы, санитарно-гигиенических параметрах (наличие загрязнителей воздушного, водного бассейнов, почв, уровень шума и др.), экологических качествах территории земельного участка у Оценщика отсутствовали	
Данные об ограничении использования оцениваемого земельного участка природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами на дату оценки у Оценщика отсутствовали	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены	

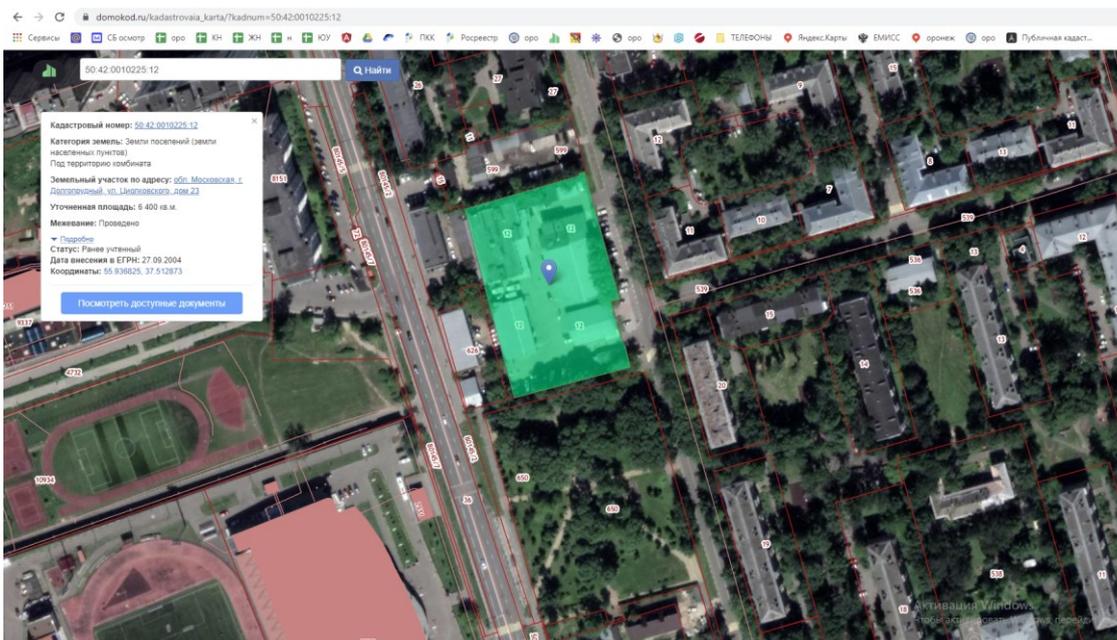


Рисунок 2. Сведения публичной карты по земельному участку кад. №50:42:0010225:12

7.3. Экспликация помещений основного строения площадью 1559,8 м²

№ по плану в техническом паспорте	Литера	Этаж расположения	Наименование помещения	Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	Площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	
					предназначенная под помещения	
Основное строение площадью 1559,8 м²						
1	A	1	Лестничная клетка	13,8		13,8
2	A	1	Основная	22,5	22,5	
3	A	1	Тамбур	2,8		2,8
4	A	1	Коридор	20,2		20,2
5	A	1	Подсобная	8,2		8,2
6	A	1	Основная	14,7	14,7	
7	A	1	Кладовая	1,4		1,4
8	A	1	Основная	6,7	6,7	
9	A	1	Основная	16,3	16,3	
10	A	1	Основная	30,2	30,2	



11	A	1	Кабинет	33,9	33,9	
12	A	1	Кабинет	13,2	13,2	
13	A	1	Серверная	3,8		3,8
14	A	1	Коридор	16,2		16,2
15	A	1	Кабинет	6,6	6,6	
16	A	1	Кабинет	11,0	11,0	
17	A	1	Санузел	4,5		4,5
18	A	1	Санузел	1,6		1,6
19	A	1	Санузел	1,5		1,5
20	A	1	Санузел	1,5		1,5
21	A	1	Кабинет	6,8	6,8	
22	A	1	Основная	8,3	8,3	
23	A	1	Коридор	6,5		6,5
24	A2	1	Коридор	6,6		6,6
25	A2	1	Комната охраны	5,7	5,7	
26	A2	1	Комната охраны	4,3	4,3	
27	A	1	Склад	628,3	628,3	
28	A	1	Эл.щитовая	8,9		8,9
29	A	1	Офис	11,9	11,9	
30	A3	1	Основная	12,7	12,7	
31	A3	1	Кабинет	21,7	21,7	
32	A3	1	Туалет	1,6		1,6
33	A3	1	Умывальник	1,6		1,6
34	A3	1	Душ	1,6		1,6
35	A	1	Подсобная	17,9		17,9
36	A	1	Котельная	60,4		60,4
37	A	1	Бойлерная	34,9		34,9
38	A	1	Склад	24,7	24,7	
39	A5	1	Основная	25,6	25,6	
40	A5	1	Подсобная	7,5		7,5
41	A5	1	Подсобная	16,3		16,3
42	A5	1	Котельная	45,1		45,1
43	A5	1	Комната персонала	6,3	6,3	
44	A5	1	Санузел	3,2		3,2
45	A5	1	Санузел	2,5		2,5
Итого по 1 этажу:				1 201,5	911,4	290,1
1	A	2	Лестничная клетка	13,9		13,9
2	A	2	Основная	20,1	20,1	
3	A	2	Холодильник	4,0	4,0	
4	A	2	Коридор	10,1		10,1
5	A	2	Основная	5,2	5,2	
6	A	2	Основная	1,8	1,8	
7	A	2	Основная	63,4	63,4	
8	A	2	Основная	14,3	14,3	
9	A	2	Основная	14,0	14,0	
10	A	2	Основная	9,3	9,3	
11	A	2	Основная	5,2	5,2	
12	A	2	Кабинет	29,9	29,9	
13	A	2	Кабинет	4,6	4,6	
14	A	2	Кабинет	17,6	17,6	
15	A	2	Кабинет	14,7	14,7	
16	A	2	Кабинет	12,9	12,9	
17	A	2	Коридор	19,4		19,4
18	A	2	Коридор	2,4		2,4
19	A	2	Санузел	2,5		2,5
Итого по 2 этажу:				265,3	217,0	48,3
1	A	3	Основная	84,1	84,1	
2	A	3	Основная	8,9	8,9	
Итого по 3 этажу:				93,0	93,0	0,0
Итого по зданию:				1 559,8	1 221,4	338,4

Пояснение к экспликации помещений основного строения площадью 1559,8 м²

Наименование	Общая площадь	Арендопригодная площадь
Складские помещения	676,80	676,80
-неотапливаемые	628,3	628,30
-отапливаемые	48,5	48,50
Офисные помещения	883,00	544,60

7.4. Экспликация помещений нежилого здания площадью 2166,2 м²

№ по плану в техническом паспорте	Литера	Этаж расположения	Наименование помещения	Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	Площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе: предназначенная под помещения	
					основная	вспомогательная
Нежилое здание площадью 2166,2 м²						
1	A7	подвал	Убежище	121,0	121,0	
2	A7	подвал	Склад	97,2	97,2	
3	A7	подвал	Коридор	11,6		11,6
4	A7	подвал	Лестничная клетка	21,9		21,9
5	A7	подвал	Коридор	17,0		17,0
6	A7	подвал	Коридор	11,6		11,6
7	A7	подвал	Подсобное	8,8		8,8



8	A7	подвал	Лестничная клетка	14,9		14,9
9	A7	подвал	Склад	103,7	103,7	
10	A7	подвал	Склад	32,4	32,4	
11	A7	подвал	Склад	88,7	88,7	
12	A7	подвал	Склад	18,3	18,3	
13	A7	подвал	Склад	34,0	34,0	
14	A7	подвал	Коридор	100,3	100,3	
Итого по подвалу:				681,4	595,6	85,8
1	A6	1	Склад	224,9	224,9	
2	A6	1	Склад	311,7	311,7	
3	A6	1	Склад	71,2	71,2	
4	A6	1	Склад	16,4	16,4	
5	A6	1	Склад	34,7	34,7	
6	A6	1	Санузел	33,9		33,9
7	A6	1	Склад	43,7	43,7	
8	A6	1	Лестничная клетка	14,9		14,9
Итого по 1 этажу:				751,4	702,6	48,8
1	A6	2	Склад	109,9	109,9	
2	A6	2	Склад	215,3	215,3	
3	A6	2	Склад	54,2	54,2	
4	A6	2	Склад	35,1	35,1	
5	A6	2	Склад	35,1	35,1	
6	A6	2	Санузел	38,4		38,4
7	A6	2	Коридор	33,8		33,8
8	A6	2	Коридор	41,2		41,2
9	A6	2	Склад	26,7	26,7	
10	A6	2	Склад	25,7	25,7	
11	A6	2	Склад	11,4	11,4	
12	A6	2	Склад	23,4	23,4	
13	A6	2	Склад	13,6	13,6	
14	A6	2	Коридор	12,7		12,7
15	A6	2	Коридор	33,3		33,3
16	A6	2	Лестничная клетка	14,9		14,9
17	A6	2	Склад	8,7		8,7
Итого по 2 этажу:				733,4	550,4	183,0
Итого по зданию:				2 166,2	1 727,6	317,6

7.5. Общие сведения и технические характеристики объекта недвижимости

Наименование показателя	Показатель	
	Основное строение площадью 1559,8 м ²	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Собственник	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"	
Сведения о собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Праводоверяющие и технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.03.2021 г. № 99/2021/378867451. Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 16.11.2010 г. Долгопрудненским филиалом ГУП МО "МОБТИ"	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.04.2021 г. № 99/2021/388645095. Технический паспорт инв. № 029:044-674, составленный по состоянию на 27.11.2003 г. Мытищинским филиалом ГУП МО "МОБТИ"
Кадастровый (условный) номер	50:42:0010225:186	50:42:0010225:597
Вид права	Право собственности	
Существенные ограничения (обременения права)	Запрещение регистрации, ипотека, аренда	
Текущее использование	Офисно-складское здание	Складские помещения
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	
Данные технической документации:		
технический паспорт	инв. № 029:044-674 от 16.11.2010 г.	инв. № 029:044-674 от 27.11.2003 г.
литера	A, A2, A3, A4, A5	A6, A7
год постройки	1959 г.	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.
этажность	3-этажное здание	2-этажное здание с подвалом
площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	1 559,8	2 166,2
отопливаемые складские помещения, м ²	48,5	2 166,2
неотопливаемые складские помещения, м ²	628,3	0,0
офисные помещения, м ²	883,0	0,0
арендопригодная площадь отопливаемых складских помещений, м ²	48,5	1 727,6
арендопригодная площадь неотопливаемых складских помещений, м ²	628,3	0,0
арендопригодная площадь офисных помещений, м ²	544,6	0,0
площадь застройки, м ²	1 556,1	807,3
объем, м ³	8 245,0	10 142,0



Наименование показателя	Показатель	
высота этажа, м	4,20 (1 и 2 этажи); 2,70 (3 этаж) 3,20 (подвал и 2 этаж); 4,20 (1 этаж)	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют
Заполнение проемов	<i>Складские помещения:</i> Окна - деревянные. Двери - деревянные, металлические. Ворота - металлические. <i>Офисные помещения:</i> Окна - пластиковые стеклопакеты. Двери - деревянные. Повреждения: незначительные деформации коробов	Окна - деревянные, пластиковые стеклопакеты. Двери - деревянные, металлические Повреждения: незначительные деформации коробов
Внутренняя отделка	<i>Складские помещения:</i> Полы - бетонные; стены - покраска, побелка, пластиковые панели; потолки - побелка, пластиковые панели <i>Офисные помещения:</i> Полы - линолеум, ламинат, керамическая плитка; стены - покраска, пластиковые панели; потолки - подвесные типа "Armstrong", побелка Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены и потолки - потемнения и загрязнения	Полы - линолеум, керамическая плитка, бетонные; стены - покраска, побелка, обои, пластиковые панели; потолки - подвесные типа "Armstrong", побелка Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины и другие механические повреждения поверхности; стены - потемнения и загрязнения, местами отпадение окрасочного слоя и побелки; потолки - потемнения, загрязнения, местами отсутствие потолочной плитки и отпадение побелки
	Пожарная и охранная сигнализации	Пожарная и охранная сигнализации
Дополнительные системы безопасности	Пожарная и охранная сигнализации	Пожарная и охранная сигнализации
Физическое состояние	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению
Сведения о перепланировке	<i>На 1 этаже:</i> в помещениях № 4, № 9 и № 10 возведены перегородки; между помещениями № 6 и № 10 отсутствует перегородка. <i>На 2 этаже:</i> в помещениях № 8 и № 9 возведены перегородки <i>На 3 этаже:</i> в помещении № 1 возведена перегородка, имеется реконструкция. Выполненная перепланировка и реконструкция не нарушают нормы СНиП, а также безопасность здания в целом	В подвале снесены перегородки между помещениями №№ 9 - 14. В помещении № 1 возведены перегородки. Выполненная перепланировка не нарушает нормы СНиП, а также безопасность здания в целом
Дополнительная существенная информация	Общая площадь кондитерского цеха увеличилась на 28,5 м ² после проведенной перепланировки	В здании находится бомбоубежище, техническая и правоудостоверяющая документация на которое не предоставлена, поскольку оно является секретным объектом
<i>Конструктивные элементы здания</i>		
Фундамент	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено
	Кирпичные Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Ж/б панели Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Стены	Кирпичные Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Ж/б панели Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Перекрытия	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Кровля	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рулонная Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Группа капитальности	I	I
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены		
Наименование показателя	Показатель	
	Цех площадью 378,2 м ²	Склад площадью 169,8 м ²
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Собственник	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"	
Сведения о собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Правоудостоверяющие и технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561146. Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561939. Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.
Кадастровый (условный) номер	50:42:0010225:36	50:42:0010225:42
Вид права	Данные о правах и правообладателе отсутствуют. Оценивается право собственности	
Существенные ограничения (обременения права)	Данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии таковых	
Текущее использование	Автосервис	Складские помещения



Наименование показателя	Показатель	
	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип объекта недвижимости	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	
балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	
<i>Данные технической документации:</i>		
технический паспорт	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.
литера	A1	A8
год постройки	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.
этажность	1	1
площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	378,2	169,8
площадь застройки, м ²	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 408 м ²	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 183 м ²
высота этажа, м	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м
объем, м ³	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 1102 м ³	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 494 м ³
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение
	Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют	Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют
Заполнение проемов	Окна - деревянные. Двери - деревянные, металлические. Ворота - металлические	Ворота - металлические
	Повреждения: незначительные деформации коробов	Повреждения: незначительные деформации коробов
Внутренняя отделка	Полы - бетонные, керамическая плитка, линолеум; стены - покраска, штукатурка, пластиковые панели; потолки - побелка, пластиковые панели	Полы - дощатые, бетонные; стены - покраска, побелка; потолки - побелка
	Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах, местами разрывы линолеума; стены и потолки - потемнения и загрязнения	Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены - потемнения и загрязнения; потолки - потемнения, загрязнения
Дополнительные системы безопасности	Пожарная и охранная сигнализации	Пожарная и охранная сигнализации
Физическое состояние	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению
Сведения о перепланировке	Поскольку техническая документация на объект Заказчиком не предоставлена, то выявить наличие / отсутствие перепланировок не представляется возможным. Оценка проводится из допущения об отсутствии перепланировок	Фактическая планировка объекта соответствует предоставленной технической документации. Незарегистрированных перепланировок нет
Дополнительная существенная информация	Отсутствует	Отсутствует
<i>Конструктивные элементы здания</i>		
Фундамент	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки
	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено
Стены	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - силикатные блоки	Кирпичные
	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Перекрытия	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты
	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Кровля	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - профилированные листы	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - рудонная
	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Группа капитальности	I	I
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены		
Нежилое здание площадью 153 м²		
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Собственник	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"	
Сведения о собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Правоудостоверяющие и технические документы	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 18.06.2021 г.	
Кадастровый (условный) номер	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	
Вид права	Данные о правах и правообладателе отсутствуют. Оценивается право собственности	
Существенные ограничения (обременения права)	Данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии таковых	
Текущее использование	Складские помещения	
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	
балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	
<i>Данные технической документации:</i>		
технический паспорт	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 18.06.2021 г.	



Наименование показателя	Показатель
литера	A9
год постройки	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.
этажность	1
площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	153,0
площадь застройки, м ²	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 165 м ²
высота этажа, м	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м
объем, м ³	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 446 м ³
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют
Заполнение проемов	Ворота - металлические Повреждения: незначительные деформации коробов
Внутренняя отделка	Полы - бетонные; стены и потолки - штукатурка Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены и потолки - потемнения и загрязнения
Дополнительные системы безопасности	Пожарная и охранная сигнализации
Физическое состояние	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению
Сведения о перепланировке	Поскольку техническая документация на объект Заказчиком не предоставлена, то выявить наличие / отсутствие перепланировок не представляется возможным. Оценка проводится из допущения об отсутствии перепланировок
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
<i>Конструктивные элементы здания</i>	
Фундамент	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено
Стены	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - силикатные блоки Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Перекрытия	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Кровля	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - профилированные листы Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Группа капитальности	I
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены	

Вывод: объектом оценки является:

1) земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: под территорию комбината, площадью 6400 м². Оцениваемый земельный участок расположен в промышленной зоне (СП 4 – зона обеспечения научной деятельности) и предоставлен под индустриальную застройку, что подтверждается сведениями из правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области⁴.

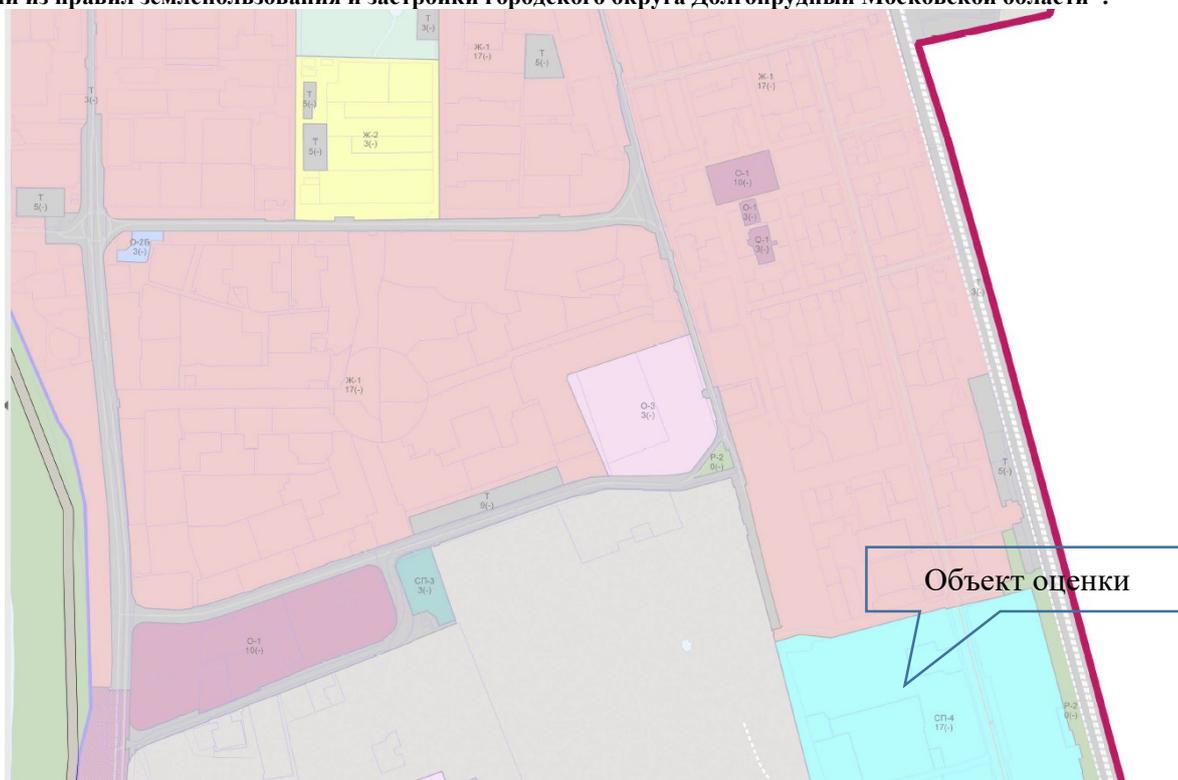


Рисунок 3. Фрагмент Правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области

⁴ <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/232438>



Рисунок 4. Данные публичной кадастровой карты по земельному участку

На земельном участке расположены:

- 2) основное строение площадью 1559,8 м², представляющее собой складское здание (со вспомогательными офисными помещениями);
- 3) нежилое здание площадью 2166,2 м², представляющим собой складское здание;
- 4) цех площадью 378,2 м², представляющий собой здание автосервиса;
- 5) склад площадью 169,8 м², представляющий собой складские помещения;
- 6) Нежилое здание площадью 153 м², представляющее собой складские помещения.

8. Анализ рынка объекта оценки

8.1. Анализ социально – экономических и политических условий страны и региона и перспективы его развития

При оценке недвижимости необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на его стоимость. К внешним факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся экономические, политические и социальные условия, сложившиеся в регионе. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества (имущественных прав). Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона становится важным этапом в процессе определения величины рыночной стоимости любого имущества (имущественных прав).

Основные социально-экономические показатели развития Российской Федерации

Экономическое положение в стране оказывает прямое влияние на величину стоимости имущества.

Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-апреле 2021 года характеризовалось следующими показателями ⁵:

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок. Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

⁵ Обзор подготовлен с использованием следующих источников:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Qurp6hjO/osn-04-2021.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.



Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал. Вместе с тем, нужно признать и исторически доставшиеся недостатки экономики: технологическое отставание в области гражданской промышленности (автомобилестроение, сельскохозяйственное машиностроение, производство пищевого оборудования, оборудования легкой промышленности и пр.) в силу направленности экономики преимущественно на продукцию оборонного назначения.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна 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 предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому удалось значительно снизить внешний госдолг и накапливать золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 605,9 млрд. долл. США на 28.05.2021 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции. Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономики в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Германию «Северный поток - 2», планируется «Сила Сибири - 2», развивается Северный морской путь и система заводов СПГ. 2 - 5 июня прошёл 24-й Петербургский международный экономический форум. Его посетили 13 тыс. участников из 140 стран, было заключено около 800 сделок на общую сумму 3,8 трлн руб.

5. В условиях коронавирусной пандемии 2020 года:

- Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики;

- российский ВВП по итогам 2020 года сократился на 3 процента — в то время как мировая экономика снизилась на 3,8 процента, а экономика развитых стран — на 5,4 процента. Совокупный ВВП развивающихся стран-экспортеров сырьевых товаров в 2020 году снизился на 4,8 процента.

6. Россия реализует 12 национальных проектов и Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры страны (за период 2021-2023 годов объем финансирования превысит 7,6 трлн рублей). Дополнительно готовится Стратегия социально экономического развития РФ до 2030 года с финансированием порядка 5,5 трлн. руб.



В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

Показатель	2020 г.		Январь-март 2021 г.
	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	-1,0
Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+2,0
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	-3,6
Показатель	Январь-февраль 2021 г.	Январь-апрель 2021 г.	
Индекс промышленного производства	-1,7	-1,1	
Производство сельского хозяйства	+1,5	+0,2	
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	+2,2	
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д	
Пассажирооборот, млрд пасс-км		-12,5	
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	-4,9	+1,9	
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	-4,1	+5,9	
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	-17,3	+6,2	
Оборот общественного питания, млрд. рублей	-20,7	+10,4	
Внешнеторговый оборот (январь-март 2021, млрд. долл. США)	-15,3	+7,2	
в том числе: экспорт товаров	-21,0	+2,8	
импорт товаров	-5,8	+14,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2021 г., руб.:			
номинальная	+6,0	+6,2	
реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+1,6	
Ключевая ставка с 26.04.2021 г., %	+4,25	+5,0	
Инфляция на конец марта 2021 года (г/г)	+5,7	+6,0	
		(в текущих ценах)	
	2020/2019	2021/2020	
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-март 2021 г., трлн. руб.	-29,6	+3,4	
Доля убыточных организаций (январь-март 2021)	35,1%	33,1%	
Кредиторская задолженность на 01.04.2021 г., трлн. руб.	52,8	+22,3	
Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.05.2021 г., трлн. руб.	+0,3	+14,9	
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.05.2021 г., трлн. руб.	+9,2	+2,9	
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.04.2021 г., трлн. руб.	+4,5	+11,4	
Кредиты физическим лицам на 01.04.2021 г., трлн. руб.	+4,9	+18,1	
- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+19,3	
- средневзвешенная ставка	8,7%	7,23%	
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	+1,0 (1%)	+4,7 (0,8%)	
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-март 2021 г., трлн. руб.	+1,8	+8,9	
- доходы			
- расходы	+13,2	+9,1	
- профицит, млрд. руб.	-4297,3	662,0	
Золотовалютные резервы	+15,4	+7,2	

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие). Нарастание международной напряженности и внутривосточных конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.



В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило **-3,0%**, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия **-6,0%**, Франция **-9,8%**, Италия **-10,6%**, Великобритания **-9,8%**, США **-4,3%**, Канада **-7,1%**, Япония **-5,3%**. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается хороший спрос и рост объемов сделок.**

Анализ региона

Московская область расположена в центре европейской части России в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Территория Московской области составляет 45,8 тыс. кв. км, или 0,3 процента территории страны.

Московская область, входящая в состав Центрального федерального округа Российской Федерации, занимает выгодное географическое положение.

На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе - со Смоленской областью, на северо-востоке - с Ярославской областью, на востоке - с Владимирской областью, на юго-востоке - с Рязанской областью, на юге - с Тульской областью, на юго-западе - с Калужской областью.

Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные "линии" России. Таким образом, Московская область является высокоразвитым транспортным узлом, обеспечивающим связь субъектов Российской Федерации со столицей России, а также с ближним и дальним зарубежьем, организацию транзитных потоков (товаров, имущества, финансов) и миграционных потоков.



Рисунок 5. Карта Воронежской области



Основные социально-экономические показатели развития Московской области

Социально-экономическое положение Московской области в I квартале 2021 года характеризовалось следующими показателями⁶:

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2019 года – 5,2 трлн. рублей, или 5,4% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2021 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития:

- промышленного производства – на 12,8%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 13,5% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 5,1%;
- объема строительных работ – на 1% (3 место по объему);
- ввода жилья – на 19,7% (1 место по объему);
- розничного товарооборота – на 2,1% (2 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 6,8% (3 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 4,4%;
- среднесписочной численности работников – на 0,3%.

Объем платных услуг снизился на 1%, оборот общественного питания – на 13,2%.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,45% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,12%, непродовольственные – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2021 года составила 103,3 тыс. человек, что в 4,5 раза превышает уровень конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 2,492 процента от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

В I квартале 2021 года индекс промышленного производства составил 112,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 71,1%, обрабатывающих производствах – 113,5%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 112,5%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 97,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 841,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2021 года составил 2,1 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 85%, или 715,1 млрд. рублей).

В I квартале 2021 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 104,3 млрд. рублей, в том числе 48,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 44,8 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 11,4 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 20,4 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 4,4 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,2 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 11,7 млрд. рублей, предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,6 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2021 года достиг 105,1%.

За I квартал 2021 года хозяйствами всех категорий произведено 177,8 тыс. тонн молока (102,7% к уровню I квартала 2020 года), 81 тыс. тонн скота и птицы на убой (104,8%), 35 млн. штук куриных яиц (110,7%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 059 килограммов против 2 001 килограмма в I квартале 2020 года (рост на 2,9%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 10-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде увеличилось на 2,2% процента (207,9 тыс. голов, из них 98,9 тыс. голов коров), свиней – на 4,6% (347,2 тыс. голов), овец и коз – на 6,6% (76,9 тыс. голов). Поголовье птицы – снизилось на 11,2% (10 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2021 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2020 года увеличился на 0,5% и составил 130,1 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на машины и оборудование – 44,9% (в I квартале 2020 года – 37,5%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 28,3% (39,8%), жилищное строительство – 22,4% (18,8%).

Согласно данным Единой автоматизированной системы «Перечни инвестиционных проектов, реализуемых и предполагаемых к реализации на территории Московской области, в том числе с участием Московской области» на территории муниципальных образований Московской области в I квартале 2021 года привлечено 14 новых инвесторов.

⁶По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области.



Строительство

В I квартале 2021 года отмечен некоторый рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 91,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 8,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 2,9 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 25,9 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 1,9 млн. кв. метров, что на 19,7% больше, чем в I квартале 2020 года. Из них 2,8 млн. кв. метров жилья (32,4% от общего ввода) построено в сельской местности.

По вводу жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населения жилья составил почти 1,1 млн. кв. метров (или 57,7% от общего объема введенного жилья).

В I квартале 2021 года при содействии Правительства Московской области восстановлены права восстановлены права 4 795 граждан – участников долевого строительства по 37 многоквартирным жилым домам.

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы в I квартале 2021 года предприятия и организации, зарегистрированные в Московской области, осуществляли торговлю со 170 странами мира, что на 21 страну больше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

При этом почти 60% внешнеторгового оборота приходилось всего на 8 стран, которые стали основными торговыми партнерами региона (Китай – 21,94%, Беларусь – 9,7%, Германия – 6,84%, Казахстан – 5,37%, Япония – 4,96%, Италия – 4,77%, США – 3,14%, Нидерланды – 2,71%).

Внешнеторговый оборот Московской области в I квартале 2021 года составил 8,7 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с I кварталом предыдущего года на 34,9%.

Экспорт товаров из Московской области составил почти 1,8 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года в 1,6 раза), в том числе в государства СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост в 1,7 раза), страны дальнего зарубежья – 0,7 млрд. долларов США (снижение на 26,9%).

Импорт товаров в Московскую область составил почти 7 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года на 30,4%), в том числе из государств СНГ – 0,7 млрд. долларов США (рост в 1,6 раза), стран дальнего зарубежья – 6,3 млрд. долларов США (рост в 1,3 раза).

По сравнению с I кварталом 2020 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) увеличилось на 1 млрд. долларов США (или на 23,6%) и сложилось в размере 5,2 млрд. долларов США.

По итогам I квартала 2021 года Московская область заняла 4 место среди субъектов Российской Федерации по объему экспорта несырьевой неэнергетической продукции.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,5% по итогам 2019 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2021 года составил 707,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% превышает уровень I квартала 2020 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 359,8 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 80,4% приходилось на крупные организации, 9,4% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,5% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,4% – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 55% занимали непродовольственные товары (100,5% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах) и 45% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4,2%).

В I квартале 2021 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 134,8 млрд. рублей, что на 1% ниже уровня I квартала 2020 года. Наибольшая доля в их структуре (35,5% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 16,2% – на бытовые и 10% – на жилищные. Также 8,3% общего объема платных услуг составили медицинские услуги.

По сравнению с I кварталом 2020 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 5,45%, в том числе продукты питания подорожали на 7,12%, непродовольственные товары – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2021 года составила 2,3 млн. человек, что на 0,3% выше уровня I квартала 2020 года.

Из общей численности работников 19,3% заняты в торговле, 18,8% – в обрабатывающих отраслях, 8,8% – в образовании, 8,5% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6,1% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2021 года составил 3,9%, что ниже среднероссийского значения на 1,7 п.п. (5,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2021 года составил 2,49% (в среднем по России – 2,3%).

В I квартале 2021 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 58 031,7 рубля, что выше уровня I квартала 2020 года на 4,4%.

На протяжении семи лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая г. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним



территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (82 985,9 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (79 467,4 рубля), деятельность в области информации и связи (73 139,1 рубля), в организациях здравоохранения (67 275 рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (61 659,2 рубля), добыче полезных ископаемых (60 314,2 рубля), обрабатывающих производствах (61 157,3 рубля), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (58 927,6 рубля).

Вывод: В I квартале 2021 года индекс промышленного производства составил 112,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 71,1%, обрабатывающих производствах – 113,5%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 112,5%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 97,3%.

В I квартале 2021 года отмечен некоторый рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 91,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 8,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 2,9 млн. кв. метров.

По состоянию на 01.04.2021 г. социально-экономическое развитие Московской области соответствовало общероссийской динамике.

8.2. Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рынок недвижимости как экономическую систему можно рассматривать на различных уровнях в зависимости от масштаба охватываемых им процессов. В этом разрезе могут быть выделены следующие рынки недвижимости:

- местный рынок,
- районный рынок,
- городской рынок,
- региональный рынок,
- страновой рынок,
- мировой рынок.

Характеристики объекта недвижимости и инвестиционный потенциал участников рынка на каждом из уровней позволяют обосновать позиционирование объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости.

Анализ характеристик объекта оценки, его потенциальных пользователей и покупателей позволяет сделать вывод о значимости объекта оценки на городском и региональном рынках недвижимости.

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. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Учитывая характеристики и целевое назначение объекта оценки, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных ресурсов и складской недвижимости.

8.3. Анализ рынка недвижимости Московской области

Анализ рынка земельных ресурсов Московской области⁷

Спрос на земельные участки за год прибавил 37%, выяснили аналитики Авито Недвижимость. Наибольший интерес покупатели проявили к земле категорий СНТ и ДНП, спрос на которые вырос на 48%. Востребованность участков ИЖС

⁷ Анализ рынка составлен по данным интернет-сайтов «Авито» (www.avito.ru), «Домофонд» (www.domofond.ru), «Циан» (www.cian.ru).



увеличилась на 36%⁸.

Больше всего людей интересуют участки под круглогодичную застройку. Поэтому 68% спроса приходится на участки ИЖС. Земли СНТ и ДНП занимают 29% общего объема спроса. Только 4% покупателей готовы рассматривать вариант покупки земель промназначения.

Динамика спроса на землю в течение 2020 года была неоднородной. Основной ажиотаж пришелся на II квартал, когда в стране был объявлен режим самоизоляции. Спрос стал снижаться и достиг минимальных по году значений с окончанием дачного сезона. Однако он и сегодня превышает показатели 2019 года.

При этом аналитики не отметили повышения цен на земельные участки, которое традиционно следует за ростом спроса. Напротив, по итогам 2020 года стоимость сотки земли оказалась ниже, чем в 2019 году. Что сделало участки инвестиционно привлекательными. Средняя стоимость сотки земли ИЖС составила 39 271 рубль, а СНТ и ДНП - 28 793 рублей. Земля промышленного назначения оказалась самой дорогой - в среднем 87 219 рублей за сотку. А к концу года цена на эту категорию земель прибавила еще 9%.

Земельные участки для коммерческой застройки представляют собой участки с возможностью ведения бизнеса (или коммерческой деятельности). Рынок подобных земель довольно хорошо развит в Московской области.

Основную долю предложения земельных участков Московской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

-участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;

-участки под строительство производственно-складской недвижимости;

-участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок. Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Анализ ценообразующих факторов

С целью выявления основных ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород под редакцией Л.А. Лейфера;

- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород под редакцией Л.А. Лейфера;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет-ресурсах: www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru;

Проведенный анализ позволил выявить следующие ценообразующие факторы.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков под индустриальную застройку являются⁹:

- местоположение земельного участка (0,22);
- расположение относительно автомагистралей (0,12);
- общая площадь (фактор масштаба) (0,11);
- передаваемые имущественные права (0,11);
- наличие электроснабжения на участке (0,08);
- свободный подъезд (0,08);
- наличие водоснабжения и канализации на участке (0,06);
- наличие газоснабжения на участке (0,06);
- наличие ж/д ветки на участке (0,06);
- инженерно-геологические условия (0,05);
- асфальтирование участка (0,05).

⁸ <https://rg.ru/2021/02/26/za-god-spros-na-zemelnye-uchastki-vyros-na-37-procentov.html>

⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 61 – 63).



В скобках указан вес фактора согласно справочнику оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. – Нижний Новгород, 2020).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значению ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

61

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Важная информация. Следует обратить внимание, что коэффициенты, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Следует учитывать, что данные коэффициенты значимости рассчитывались как усредненные по всей России мнения экспертов-оценщиков. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных в узком сегменте, относящемся к объекту оценки.

63

При использовании данных аналитических исследований, Оценщик использует значения корректировок, усреднённые по городам России.

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на вид права приведены ниже¹⁰:

¹⁰Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полюс
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,18	1,30	
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,13	
краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00	

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,30	
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,12	
краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00	

Таблица 16

цены земельных участков под ИЖС	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,12	1,25	
долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11	
краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00	

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,28	
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,10	
краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00	

72

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полюс
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекультивации	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,32	
долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,14	
краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00	

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	аналог	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,30	
долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,12	
краткосрочная аренда	0,77	0,88	1,00	

73

ниже¹¹:

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на торг приведены

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полюс
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,5%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекультивации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

213

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полюс
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% - 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% - 23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	8,1% - 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекультивации	14,1%	5,8% - 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% - 16,4%

214

объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 72 – 73).

¹¹Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 213 – 214 и 239-240).



Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 3. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,2% - 23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8% - 20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3% - 27,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	15,2% - 23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0% - 20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0% - 22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1% - 22,2%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 3. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2% - 28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7% - 24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0% - 34,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	10,8% - 27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9% - 24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9% - 29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0% - 27,2%

239

240

Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. При внесении поправки на местоположение Оценщик руководствовался двумя факторами: направлением от Москвы и удаленностью от МКАД. Для расчета поправки на направление от Москвы Оценщик использовал *данные аналитических исследований*¹²:

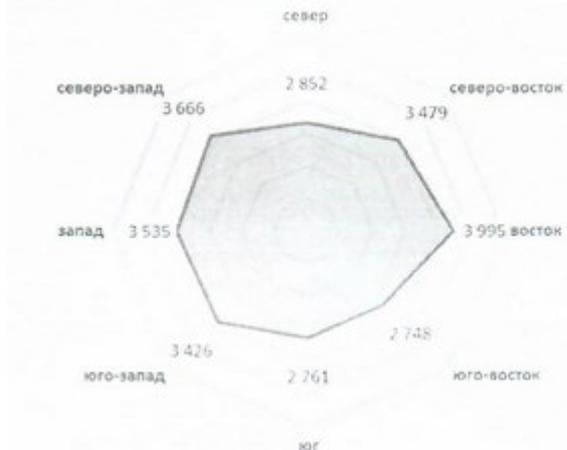


Рисунок 6. Изменение цен на земельные участки под размещение объектов производственного назначения по направлениям от г. Москвы

Для расчета поправки на удаленность от МКАД Оценщик использовал *данные аналитических исследований*¹³:

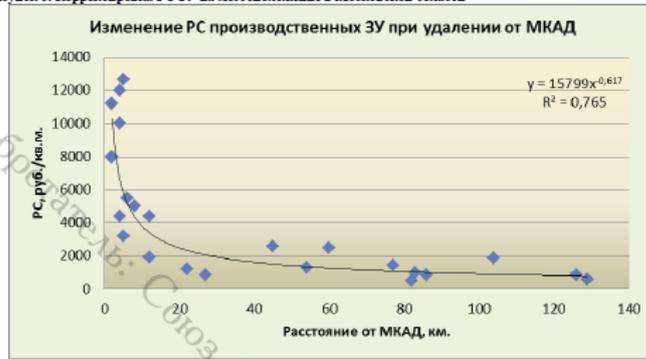
¹² Анализ и изучение информации, представленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Московской области (дата оценки 01.01.2018 г.), размещенных в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

¹³ Яскевич Е.Е. Сборник рыночных корректировок-2020. Москва, 2020 (страница 19).



1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офортам)

Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на площадь приведены ниже¹⁴:

¹⁴Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страница 96).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,82	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (производственного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на функциональное назначение участка приведены ниже¹⁵:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под ИЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,00
	под ИЖС	0,38	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,65	0,98	0,69	1,00

Гистограммы

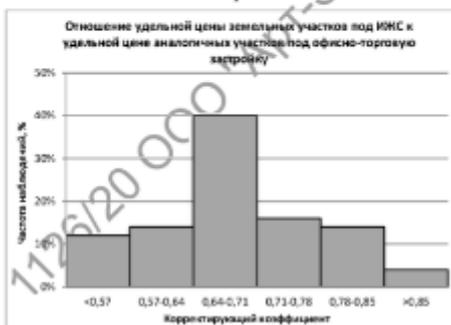


Рис. 43.

¹⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страница 168).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на расположение участка относительно крупных автодорог приведены ниже¹⁶:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 197).

непосредственной близости от автомагистрали. Мы не ограничиваемся приведенным в справочнике только средними значениями коэффициента, а предлагаем целый спектр значений (в интервалах и точечных), исходя из проведенного анализа, оценщик может выбрать то или иное значение.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82

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	1,24	1,20	1,28
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,27	1,31

197

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на наличие свободного подъезда к земельному участку приведены ниже¹⁷:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 216).

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 96.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,18	1,22

216

¹⁶Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 197).

¹⁷Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 216).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на инженерно-геологические условия приведены ниже¹⁸:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Планирование по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Table with 4 columns: Наименование коэффициента, Среднее значение, Доверительный интервал. Rows include: Земельные участки под офисно-торговую застройку, Земельные участки под ИЖС, Земельные участки под объекты рекреации, Земельные участки под объекты придорожного сервиса.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Планирование по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Table with 4 columns: Наименование коэффициента, Среднее значение, Расширенный интервал. Rows include: Земельные участки под офисно-торговую застройку, Земельные участки под ИЖС, Земельные участки под объекты рекреации, Земельные участки под объекты придорожного сервиса.

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на асфальтирование подъездного пути к участку приведены ниже¹⁹:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Планирование по состоянию на октябрь 2020 г.

10.9. Элемент сравнения – асфальтирование подъездного пути к участку

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10М

Table with 4 columns: Наименование коэффициента, Среднее значение, Доверительный интервал. Rows include: Земельные участки под промышленную застройку, Земельные участки под офисно-торговую застройку, Земельные участки под ИЖС.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Планирование по состоянию на октябрь 2020 г.

Table with 4 columns: Наименование коэффициента, Среднее значение, Доверительный интервал. Rows include: Земельные участки под объекты рекреации, Земельные участки под объекты придорожного сервиса.

18Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 130, 131).

19Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 231, 232).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на доступность инженерных коммуникаций приведены ниже²⁰:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 59 - 64 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оценочных участках и объектах-аналогах.

Важная информация. Обращаем внимание, что коэффициенты, приведенные в матрицах, рассчитаны на основе обобщения данных экспертного опроса и данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Матрицы коэффициентов Таблица 59¹⁶

Table 59: Matrix of coefficients for engineering infrastructure. Columns: Под виду строительную застройку, Аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Объект-аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Комм).

16 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 3. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Table 60: Matrix of coefficients for engineering infrastructure. Columns: Под объектно-торговое застройку, Аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Объект-аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Комм).

Таблица 61

Table 61: Matrix of coefficients for engineering infrastructure. Columns: Под МНС, Аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Объект-аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Комм).

17 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Table 62: Matrix of coefficients for engineering infrastructure. Columns: Под МНС, Аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Объект-аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Комм).

18 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 5. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Table 64: Matrix of coefficients for engineering infrastructure. Columns: Под объекты предпроектного назначения, Аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Объект-аналог (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм, Э, Г, В, К, Т, Комм).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- расстояние от точки подключения к коммуникациям до земельного участка,
- сложность подключения коммуникаций,
- важность и значимость наличия коммуникаций для эффективного использования земельного участка по назначению,
- наличие наличия коммуникаций на спрос на земельные участки данного типа,
- характеристики и состояние инженерных коммуникаций.

19 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов, (заявки размером 1-10га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

За 2020 год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно.

20Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 153 - 156).



Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма мало и спрос минимален в виду сложной транспортной ситуации (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое. Наибольший дисбаланс наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 1 полугодие 2021 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2020 году до 220 в 2021. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2020 году до 50,32 млн руб. за га в 2021. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2020 году до 2,1 га в 2021. В 2021 году более 70% от всех сделок с землей пришлось на Ленинский район Московской области. В 2020 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Информация о стоимости земельных участков была получена в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет (www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru и т. д.). По данным о предложениях к продаже земельных участков с учетом с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка земельных участков.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что: средние цены предложений земельных участков под индустриальную застройку, аналогичных оцениваемому участку, находятся в диапазоне 2 484 – 7 700 руб./м² в зависимости от различных ценообразующих характеристик.

**Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже**

В соответствии с ФСО № 7, п. 11д в Отчете должен быть приведен: «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». Поэтому ниже приведены данные о предложениях к продаже сопоставимых с объектом оценки аналогов.

Показатель	Объект-аналог № 1 Земельный участок	Объект-аналог № 2 Земельный участок	Объект-аналог № 3 Земельный участок	Объект-аналог № 4 Земельный участок	Объект-аналог № 5 Земельный участок	Объект-аналог № 6 Земельный участок
Источник информации	Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1738224603 Тел.: 8 (967) 557-23-42	Данные сайта "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252009375/ Тел.: 8 (929) 697-94-60	Данные сайта "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253795612/ Тел.: 8 (916) 676-60-41	Данные сайта "Циан" https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/164609734/ Тел.: 8 (916) 206-26-62	Данные сайта "Циан" https://khimki.cian.ru/sale/commercial/257327412/ Тел.: 8 (917) 540-05-22	Данные сайта "Циан" https://khimki.cian.ru/sale/commercial/169404726/ Тел.: 8 (917) 540-05-22
Имущественные права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	18.06.2021	18.06.2021	25.03.2021	12.06.2021	21.05.2021	27.03.2021
Местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Клязьма- Старбево	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Спортивная, с северной стороны ПКЮ	Московская область, г. Долгопрудный, мкр. Павельцево, Новое шоссе	Московская область, г. Одинцово, ул. Яскино, Южная промзона	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки
Кадастровый номер земельного участка	50:10:0020703:468	50:42:0010310:6224	50:42:0040401:11	50:20:0030214:86	50:10:0020803:1616	50:10:0020903:13
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Юго-запад	Северо-запад	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	13	7,7	13	10	19	19
Цена предложения, руб.	12 000 000	28 475 000	37 000 000	27 000 000	15 900 000	12 750 000
Цена предложения, руб./м²	6 000	5 000	5 096	5 400	3 975	2 484
Площадь земельного участка, м²	2 000	5 695	7 261	5 000	4 000	5 133
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Производственная деятельность; легкая промышленность; фармацевтическая деятельность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; автомобильный транспорт; склады	Автостоянка	Для размещения экспериментального полигона	Для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Функциональное назначение земельного участка (разрешенное использование)	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Удобство расположения	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии
Инженерно-геологические условия	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей
Характер подъездных путей	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Конфигурация участка (правильная, неправильная)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Треугольная (затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)



Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доступность инженерных коммуникаций (по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования
Показатель	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	Объект-аналог № 9	Объект-аналог № 10	Объект-аналог № 11	Объект-аналог № 12
Источник информации	Земельный участок Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_2160615699 Тел.: 8 (958) 472-72-10	Земельный участок Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/odintsovo/zemelye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1854572065 Тел.: 8 (987) 735-39-97	Земельный участок Данные сайта "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253795612/ Тел.: 8 (916) 676-60-41	Земельный участок Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/himki/zemelye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_2190022986 Тел.: 8 (961) 919-27-27	Земельный участок Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/zemelye_uchastki/uchastok_3.02_g_a_promnaznacheniya_1457444181 Тел.: 8 (495) 211-08-92	Земельный участок Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_1926096211 Тел.: 8 (926) 176-00-60
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	09.06.2021	09.06.2021	09.06.2021	09.06.2021	09.06.2021	09.06.2021
Местоположение	Московская область, г. Красногорск, ул. Карбышева (кадастровый квартал 50:11:0010105)	Московская область, Одинцовский район, в районе 21 км Федеральной автомобильной дороги М-1 "Беларусь" (правая сторона)	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, Транспортный проезд, дом 7	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Сабурово	Московская область, г.о. Долгопрудный, Рогачёвское шоссе, 9 км	Московская область, г. Солнечногорск, 38-й км трассы М-10, Ленинградское шоссе, 2 км
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Юго-запад	Юго-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6	9,9	10	13	13	46
Цена предложения, руб.	7 000 000	50 301 000	190 000 000	75 000 000	90 600 000	14 500 000
Цена предложения, руб./м²	9 009	6 288	16 581	7 894	3 000	4 531
Площадь земельного участка, м²	777	8 000	11 459	9 501	30 200	3 200
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Магазины	Под строительство АЗС	Под производственную базу	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Для сельскохозяйственного использования	Для общественно-делового и гражданского строительства
Функциональное назначение земельного участка (разрешенное использование)	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Удобство расположения	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии
Инженерно-геологические условия	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей
Характер подъездных путей	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Конфигурация участка (правильная, неправильная)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и	Правильная (не затрудняющая	Треугольная (затрудняющая организацию подъездных путей и	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и



	подведение инженерных коммуникаций)	подведение инженерных коммуникаций)	организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	подведение инженерных коммуникаций)	подведение инженерных коммуникаций)	подведение инженерных коммуникаций)
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Нежилые здания и сооружения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доступность инженерных коммуникаций (по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается категорией земель	Не используется в качестве аналога, поскольку на участках расположены различные здания и сооружения, стоимость которых косвенно включена в цену предложения	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования, кроме того, существенно отличается площадью	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается видом разрешенного использования

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, доступность инженерных коммуникаций и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

**Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области²¹**

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе было введено 40 тыс. м² качественной складской недвижимости. Общий объем спроса в столичном регионе достиг 300 тыс. м² что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г.

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе было введено чуть более 40 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 80% ниже аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 16 082 тыс. м². По итогу первых трех месяцев 2021 г. наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду, – 60%, или 24 тыс. м². В I квартале 2020 г. был введен 1 спекулятивный объект – 2-й корпус складского комплекса «Саларьево» – 24 тыс. м². 40% от общего объема ввода, что в абсолютных значениях составляет чуть меньше 16 тыс. м², пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда.

Наименование показателя	I квартал 2020 г.	Итоги 2020 г.	I квартал 2021 г.	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 434	16 041	16 082	-
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	229	837	40	↓
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² , в том числе:	144	2 129	300	↑
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	141	1 069	194	↑
сделки по строительству новых объектов	3	1 060	106	↑
Доля свободных площадей, %	2,5	2,3	1,7	↓
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 960	4 050	4 100	↑
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	900-1300	900-1300	900-1300	→
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	33000-40000	35000-42000	37000-44000	↑

- По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе было введено 40 тыс. м², что на 80% ниже аналогичного показателя 2020 г.

- В I квартале 2021 г. доля вакантных площадей снизилась на 0,6 п. п. по отношению к итоговому показателю 2020 г. и составила 1,7%, или 277 тыс. м².

- Общий объем спроса в столичном регионе достиг 300 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г.

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 4 100 руб./м²/год.



Рисунок 7. Динамика ввода и сделок в Московском регионе

По итогам I квартала 2021 г. наблюдается значительное снижение доли вакантных площадей. За первые три месяца текущего года доля вакантных площадей снизилась на 0,6 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. и составила 1,7%, что в абсолютных значениях составляет 277 тыс. м². Данный показатель является наименьшим с 2013 г., когда доля вакантных площадей составила 2,1 %. Снижение свободного предложения в Московском регионе в абсолютных цифрах составило 86 тыс. м². Наибольшее снижение вакантного предложения зафиксировано на юго-восточном направлении Московского региона: в I квартале 2021 г. на юго-востоке объем свободного предложения снизился на 2,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Основным фактором такого снижения является уход с рынка 39 тыс. м² в «PNK Парк Жуковский».

²¹ Анализ рынка составлен по данным интернет-сайтов «Авито» (www.avito.ru), «Домофонд» (www.domofond.ru), «Циан» (www.cian.ru), кроме того, были использованы данные исследования рынка компании «Knight Frank» <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-1-kvartal-2021>.



Рисунок 8. Распределение введенных в I квартале 2021 г. складских комплексов по типу строительства

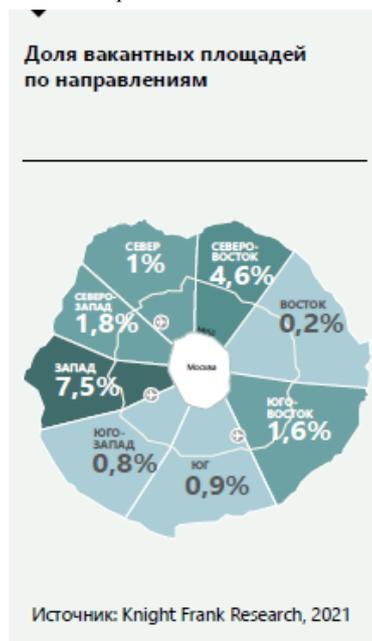


Рисунок 9. Доля вакантных площадей по направлениям

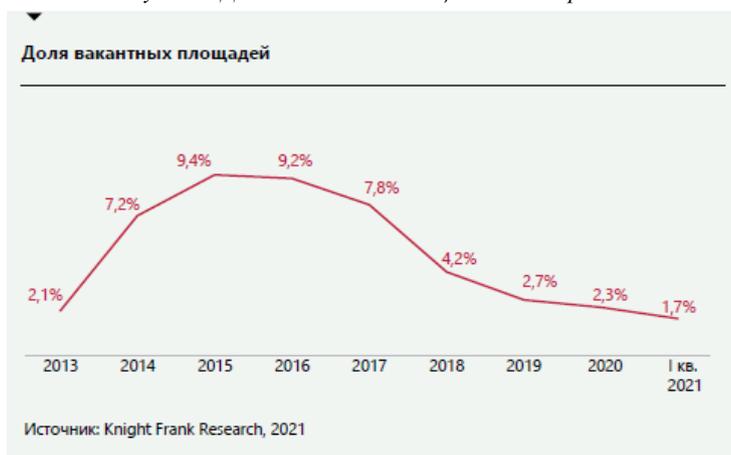


Рисунок 10. Доля вакантных площадей



Спрос

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 300 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г., когда объем сделок составил 144 тыс. м². Наибольший объем сделок был заключен на юго-восточном направлении: на него пришлось 39% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет чуть более 117 тыс. м². На данном направлении были заключены крупнейшие сделки за I квартал 2021 г. в Логопарке «Софьино».

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2021 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
LaModa	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	59 048	BTS Аренда
Яндекс	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	46 659	BTS Аренда
ПЭК	Транспорт и логистика	Adidas Чехов	40 492	Аренда
3Logic	Дистрибуция	Индустриальный парк «Русич Холмогоры»	23 777	Аренда
DNS	Розничная торговля	Логопарк «Пушкино»	21 087	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2021

Рисунок 11. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2021 г.

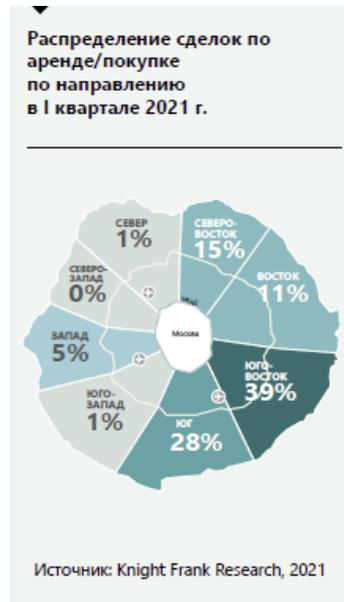


Рисунок 12. Распределение сделок по аренде / покупке по направлению в I квартале 2021 г.



Рисунок 13. Распределение сделок по типу в I квартале 2021 г.



28% от совокупного поглощения, или чуть более 84 тыс. м², было заключено на южном направлении Московского региона. Одной из крупнейших сделок на данном направлении стала аренда компанией «Карвиль» 13,5 тыс. м² в «Южных Вратах». Третье место в структуре спроса по направлениям занял северо-восток: на него пришлось 15% от общего объема сделок, что в абсолютных цифрах составляет почти 45 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора аренды компанией «3Logic» 23,7 тыс. м² в Индустриальном парке «Русич Холмогоры». Наиболее популярным типом сделок в I квартале стала аренда в существующих проектах: на нее пришлось 65% от общего объема спроса в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет чуть больше 194 тыс. м². Крупнейшей сделкой стала аренда компанией «ПЭК» 40 тыс. м² в складском комплексе «Adidas Чехов». 35% от совокупного поглощения, или 106 тыс. м², пришлось на сделки, заключенные по схеме built-to-suit с последующей арендой. Самой крупной сделкой данного типа стала аренда компанией LaModa 59 тыс. м² в логопарке «Софьино». По итогам первых трех месяцев 2021 г. общий объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 47%, или 140 тыс. м², от совокупного спроса. На вторичный рынок пришлось 53% от совокупного поглощения, что в абсолютных цифрах составляет 160 тыс. м². Лидирующую позицию по итогам I квартала 2021 г. в объеме спроса занял сегмент online-торговли: на него пришлось 37% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет 110 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора компанией «Яндекс» с девелоперской компанией «АТ Недвижимость» на строительство складского комплекса с последующей арендой в логопарке «Софьино» площадью чуть более 46 тыс. м².

Второе место в структуре спроса по итогам первых трех месяцев 2021 г. заняли транспортные компании. Их доля в общем объеме спроса составила 21%, или 63 тыс. м². Наряду со сделкой по аренде компанией «ПЭК», стоит выделить аренду компанией «Сток-трейдинг» 10,5 тыс. м² в ПСК «Атлант-Парк». 15% от совокупного объема поглощения пришлось на два сегмента – дистрибуцию и производство, что в абсолютных значениях составляет 46 тыс. м² и 44 тыс. м² соответственно.

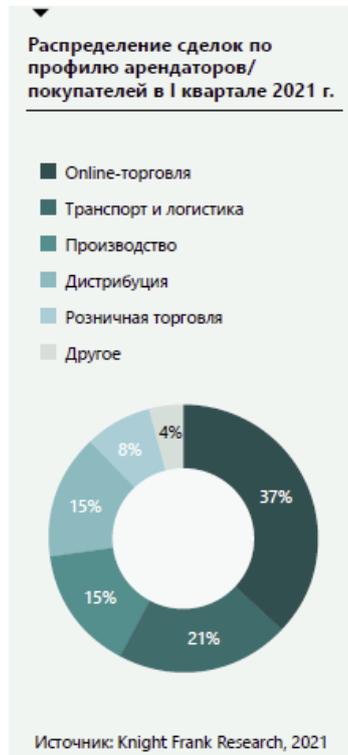


Рисунок 14. Распределение сделок по профилю арендаторов / покупателей в I квартале 2021 г.



Рисунок 15. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год

Коммерческие условия

В 2021 г. сохранилась динамика роста средневзвешенной ставки аренды на склады класса А, к концу квартала она составила 4 100 руб./м²/год triple net, что на 4% выше аналогичного показателя 2020 г. Увеличение средневзвешенной



ставки связано с тем, что с рынка ушли недорогие лоты с запрашиваемыми ставками аренды 3 300–3 600 руб./м²/год triple net. Наиболее низкий уровень средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 400 руб./м²/год triple net. Наиболее высокий – на юге, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 400 руб./м²/год triple net.

Наибольшее изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды отмечается на северо-восточном направлении Московского региона – 4% по отношению к итоговому показателю 2020 г. Один из факторов повышения ставки аренды на данном направлении – выход на рынок складских площадей блока с запрашиваемой ставкой аренды 4 250 руб./м²/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 2–3%, что зависит от комплекса условий арендного контракта.

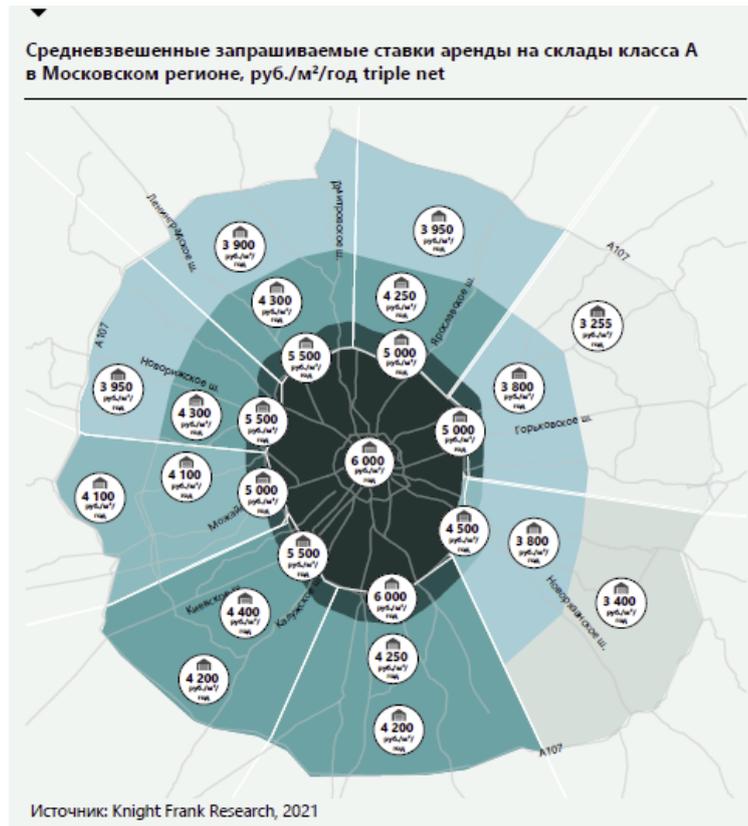


Рисунок 16. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год

Анализ ценообразующих факторов

С целью выявления основных ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 под редакцией Л.А. Лейфера;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет-ресурсах: www.avito.ru, www.cian.ru, www.domofond.ru;

Проведенный анализ позволил выявить следующие ценообразующие факторы.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости являются²²:

- местоположение (0,19);
- общая площадь (фактор масштаба) (0,12);
- физическое состояние здания (0,09);
- наличие отопления (0,08);
- площадь земельного участка, относящегося к зданию (0,07);
- материал стен (0,06);
- доля административно-бытовых помещений в общей площади (0,05);
- доступная электрическая мощность (0,04);
- наличие железнодорожной ветки (0,04);

²² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 72).



- этаж расположения (0,04);
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) (0,04);
- наличие грузоподъемных механизмов (0,04);
- доля холодильных/низкотемпературных площадей (0,04);
- рабочая высота потолка (0,04);
- ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) (0,03);
- расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории) (0,03).

В скобках указан вес фактора согласно справочнику оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020 г.)

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

72

При использовании данных аналитических исследований, Оценщик использует значения корректировок, усреднённые по городам России.

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на торг, приведены ниже²³:

²³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 311 –314, 347-349).



13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по торгам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0% - 12,9%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	11,0%	10,2% - 11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8% - 13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	14,3% - 16,8%
5. Объекты прудерсного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8% - 12,4%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2% - 11,0%
2. Специализированные высокоскоростные в складские объекты	9,6%	8,7% - 10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2% - 12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6% - 15,4%
5. Объекты прудерсного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5% - 11,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,8% - 16,0%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	11,0%	6,8% - 15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6% - 17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,6% - 20,5%
5. Объекты прудерсного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,8% - 15,6%



Таблица 188 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1% - 14,0%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	9,6%	5,9% - 13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2% - 15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	8,6% - 18,3%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5% - 14,2%

314

13.3. Значения скидок на торгах на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидок на торгах, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены продюсерских объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1% - 18,5%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	16,7%	15,8% - 17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,0%	16,0% - 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4% - 23,0%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	16,6% - 17,6%

347

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	13,8% - 16,7%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	14,9%	13,4% - 16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0% - 17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,6%	17,5% - 21,3%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9% - 16,4%

348

Границы расширенного интервала значений скидки на торгах

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены продюсерских объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8% - 23,0%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	16,7%	11,3% - 22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,5% - 23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9% - 27,4%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5% - 21,7%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1% - 20,4%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	14,9%	9,8% - 20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,4%	11,1% - 21,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3% - 25,5%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0% - 20,3%

349

Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. При внесении поправки на местоположение Оценщик руководствовался двумя факторами: направлением от Москвы и удаленностью от МКАД. Для расчета поправки на направление от Москвы Оценщик использовал *данные аналитических исследований*²⁴:

²⁴ Анализ и изучение информации, представленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Московской области (дата оценки 01.01.2018 г.), размещенных в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

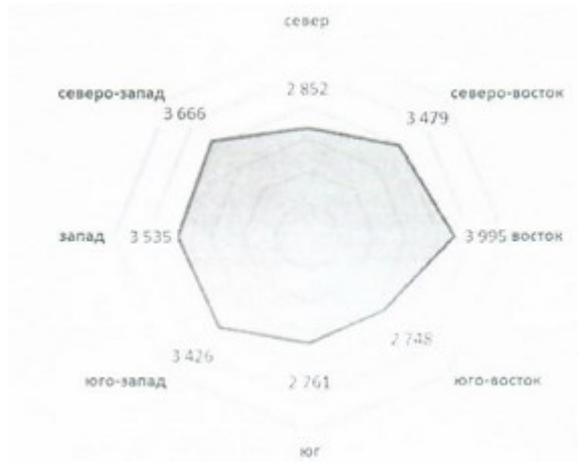


Рисунок 17. Изменение цен на земельные участки под размещение объектов производственного назначения по направлениям от г. Москвы

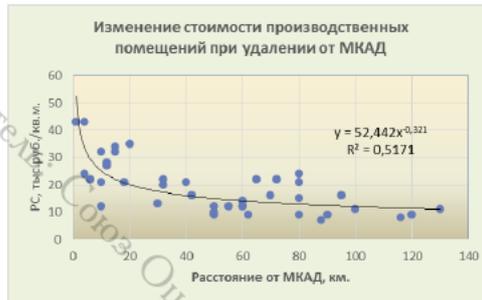
Для расчета поправки на удаленность от МКАД Оценщик использовал данные аналитических исследований²⁵:



1.3.1.6. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «В-С»

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



Приобретатель Оюэз Оценщиков и Экспертов Черноземья

²⁵ Яскевич Е.Е. Сборник рыночных корректировок-2020. Москва, 2020 (страница 78).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на площадь, приведены ниже²⁶:

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,88	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

193

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на долю офисных помещений в общей площади объекта, приведены ниже²⁷.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

²⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 193).

²⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 300).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на тип объекта, приведены ниже²⁸:

11.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

195

А1
Чт

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на материал стен, приведены ниже²⁹:

Таблица 105

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		капитальные	Аналог сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,76	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Важно отметить, в данном разделе при расчёте корректировок для групп «города с численностью более 1 млн. чел.» и «города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.» отсутствует корректировки для перехода от капитальных стен к сэндвич-панелям, поскольку анализ данных по этим группам не выявил закономерностей. Это говорит о том, что такой ценообразующий фактор, как материал стен, не является абсолютно инвариантным, то есть в какой-то степени он зависит от территориальной принадлежности оцениваемого объекта. В связи с этим, еще раз напоминаем о том, что при использовании данных Справочника необходимо опираться прежде всего на анализ рынка, проводимый в каждом конкретном случае.

Считаем необходимым еще раз обратить внимание пользователей на то, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, рассчитаны по статистическим данным.

216

²⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 195).

²⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 216).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на функциональное назначение объекта, приведены ниже³⁰:

Матрицы коэффициентов

Таблица 167

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококлассный объект	под пищевое производство	сельскохозяйственного назначения	придорожный сервис
коэффициент	универсальный объект	1,00	1,22	1,21	0,78	1,21
	высококлассный объект	0,82	1,00	1,30	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	сельскохозяйственного назначения	1,28	1,56	1,56	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,01	0,65	1,00

Таблица 168

средние значения производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококлассный объект	под пищевое производство	сельскохозяйственного назначения	придорожный сервис
коэффициент	универсальный объект	1,00	1,22	1,22	0,77	1,21
	высококлассный объект	0,82	1,00	1,00	0,63	0,99
	под пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,83	0,89
	сельскохозяйственного назначения	1,30	1,58	1,59	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,63	1,01	1,02	0,84	1,00

283

Объекты коммерческой недвижимости в зависимости от физического состояния можно классифицировать по категориям:

Классификация физического состояния объектов недвижимости

Оценка физического состояния	Общая характеристика физического состояния объекта	Общая характеристика физического объекта
Хорошее	Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются незначительные дефекты
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются существенные дефекты
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения комплексных отделочных работ

Величина поправок на физическое состояние представлена ниже³¹:

³⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 283).

³¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020 (страница 247)

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта, приведены ниже ³².

³² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 207).



**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207 Ак Чт

Объекты коммерческой недвижимости офисного назначения в зависимости от состояния отделки можно классифицировать по категориям:

Классификация состояния отделки объектов недвижимости

Состояние отделки	Описание отделки	Инженерное оборудование
Отделка «Люкс»	Ремонт проведен с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
Среднее состояние	Ремонт по отечественной технологии с частичным использованием высококачественных отделочных материалов	Частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)
Требуется косметического ремонта	Цементная стяжка на полу, штукатурка стен и потолка	Отечественное (типовое электротехническое, пожарно-охранное оборудование)
Требуется капитального ремонта	Отсутствует	Частично импортное или отечественное (в наличии как правило, только скрытая проводка, подводка в помещения труб горячего и холодного водоснабжения, канализации)

Величина поправок на состояние отделки представлена ниже³³:

³³Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020 (страница 158 (для городов-миллионников); страницы 154 и 155 (для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.); страницы 152 и 153 (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)).



Матрицы коэффициентов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на наличие грузоподъемных механизмов, приведены ниже³⁴:

Далее в таблицах 114-120 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрицы коэффициентов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,91	0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,87	0,98

³⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 226).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на наличие холодильных камер, приведены ниже³⁵:

11.7.2. Данные статистики рынка

Далее в таблицах 127-129 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрица коэффициентов.

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,16	1,20

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,11	1,24

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на наличие железнодорожной ветки, приведены ниже³⁶:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 58

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	1,14	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	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

³⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 235).

³⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 157).



Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода поправки на наличие ограждения, приведены ниже³⁷:

10.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

166

Величина процента недозагрузки по производственно-складским объектам³⁸ лежит в диапазоне от 7,8% до 25,9% на активном рынке недвижимости и от 13% до 33,8% на неактивном рынке.

³⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 166).

³⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 (страницы 33, 34, 43 и 44).



2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,0%	15,6%
2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты	13,4%	12,0%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	14,8%	14,0%	15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0%	15,2%

33

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7%	20,9%
2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты	13,4%	7,2%	19,1%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	14,8%	9,0%	20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,2%	12,0%	25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4%	19,8%

34

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,8%	23,0%
2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты	20,1%	19,2%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	21,8%	20,8%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

43

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	21,8%	14,8%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

44

Величина расходов на содержание по производственно-складским объектам³⁹ лежит в диапазоне от 9,6% до 24,7%.

³⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород 2019 (страницы 112 – 113).



8.3. Типовые операционные расходы собственника объекта производственно-складской недвижимости

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	13,9%	16,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,2%	16,1%	18,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	17,0%	20,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,0%	12,9%	17,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,2%	18,8%

112

Границы расширенного интервала «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	9,6%	21,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,5%	11,8%	23,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	12,8%	24,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,0%	8,9%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,8%	23,2%

113

Величина коэффициента капитализации по производственно-складским объектам⁴⁰ лежит в диапазоне от 7,8% до 16,3% на активном рынке недвижимости и от 7,5% до 15,1% на неактивном рынке.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	10,1%	12,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,6%	10,6%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,2%	13,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,7%	12,8%

68

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2%	13,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,6%	8,7%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,0%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8%	13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8%	14,9%

Акст
Числ

69

⁴⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 (страницы 68, 69, 89 и 90).



4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Негативный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,8%	12,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%
3. Объекты, предназначенные для пиджогого производства*	-	-	-
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,3%	12,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8%	13,1%

*Данных недостаточно для достоверной оценки

89

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 38

Класс объектов	Негативный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	8,2%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для пиджогого производства*	-	-	-
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,5%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,9%	15,1%

*Данных недостаточно для достоверной оценки

90

Информация о стоимости объектов была получена в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет (www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru и т. д.). По данным о предложениях объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка (см. табл. «Информация об объектах, предложенных к продаже и аренде»).

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что средние цены предложений складских (и производственно-складских) зданий и помещений, аналогичных оцениваемому, лежат в диапазоне 31 900 – 70 100 руб./м², в зависимости от ценообразующих факторов. Диапазон предложений ставок арендной платы составляет 350 – 580 руб./м² в месяц, в зависимости от ценообразующих факторов.

**Информация об объектах, предложенных к продаже и аренде**

В соответствии с ФСО № 7, п. 11д в Отчете должен быть приведен: «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». Поэтому ниже приведены данные о предложениях к продаже и аренде сопоставимых с объектом оценки аналогов.

Показатель	Объект-аналог № 1 Производственно-складские помещения	Объект-аналог № 2 Производственно-складские помещения	Объект-аналог № 3 Производственно-складские помещения	Объект-аналог № 4 Производственно-складские помещения	Объект-аналог № 5 Производственно-складские помещения
Источник информации	Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253830770/ т. 8 (919) 967-22-71	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2300.0_m_2166705126 т. 8 (925) 010-57-00	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m2_1928618600 т. 8 (495) 233-16-39	Сайт объявлений "Циан" https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/198511317/ т. 8 (968) 053-77-81	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1085_m_1818678154 т. 8 (903) 858-70-17
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	15.06.2021	07.06.2021	04.06.2021	15.06.2021	22.06.2021
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Виноградная	Московская область, г. Долгопрудный, Новое шоссе	Московская область, г. Мытищи, проезд 159-й, вл8с2	Московская область, г. Мытищи, ул. Виноградная
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6,2	6,1	6,2	8,7	6,1
Площадь, м ² , в том числе:	1475,0	2298,0	3190,0	3565,0	4836,0
площадь офисных помещений	566,0	138,0	550,0	1836,0	500,0
площадь производственно-складских помещений	909,0	2160,0	2640,0	1729,0	4336,0
Площадь земельного участка, м ²	9 900	6 000	20 000	8 400	7 600
Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Площадь застройки, м ²	3 500	2 500	7 000	4 000	5 200
Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке	2,8	2,4	2,9	2,1	1,5
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,38	0,06	0,17	0,52	0,10
Тип объекта недвижимости	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Сэндвич-панели	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные
Функциональное назначение объекта	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Высококласный объект
Физическое состояние объекта недвижимости	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений					
площадь неотапливаемых помещений, м ²	0,0	0,0	540,0	0,0	0,0
площадь отапливаемых помещений, м ²	1 475,0	2 298,0	2 650,0	3 565,0	4 836,0
Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта	1,00	1,00	0,83	1,00	1,00
Состояние отделки офисных помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Наличие грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доля неиспользуемых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения с НДС, руб.	80 000 000	125 000 000	194 998 320	249 777 999	420 732 000
Цена предложения с НДС, руб./м ²	54 237	54 395	61 128	70 064	87 000
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Не используется в качестве аналога, поскольку представляет собой высококлассный объект и существенно отличается ценой предложения



Показатель	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	Объект-аналог № 9	Объект-аналог № 10
	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/ svobodnogo_naznacheniya _4667.5_m_1993357922 т. 8 (921) 655-82-81	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/sklad _1018_m_2134133113 т. 8 (925) 800-08-81	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/ moskva/kommercheskaya nedvizhimost/skladskoe _pomeschenie_4000_m2_2184072183 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/ mytischiki/kommercheskaya nedvizhimost/skladskoe _pomeschenie_5000_m2_2184399232 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/ lobnya/kommercheskaya nedvizhimost/svobodnogo _naznacheniya_4500_m_2195400992 т. 8 (965) 403-15-81
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	15.06.2021	16.06.2021	04.06.2021	16.06.2021	06.06.2021
Местоположение	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, 20	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, 2Ак58	Москва, Северо-Западный административный округ, район Митино	Московская область, г. Мытищи, микрорайон 17А, жилой комплекс Новое Медведково	Московская область, г. Лобня, ул. Победы, 4
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Восток	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	3,8	6	2,7	6,4	6,1
Площадь, м ² , в том числе:	4667,5	1018,0	4000,0	5000,0	4500,0
площадь офисных помещений	800,0	0,0	400,0	500,0	500,0
площадь производственно-складских помещений	3867,5	1018,0	3600,0	4500,0	4000,0
Площадь земельного участка, м ²	10 000	3 000	10 000	10 000	7 600
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь застройки, м ²	5 000	1 100	7 000	4 000	4 900
Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке	2,0	2,7	1,4	2,5	1,6
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,17	0,00	0,10	0,10	0,11
Тип объекта недвижимости	Комплекс зданий	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Сэндвич-панели	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные
Функциональное назначение объекта	Универсальный объект	Универсальный объект	Высококласный объект	Высококласный объект	Универсальный объект
Физическое состояние объекта недвижимости	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Соотношение отопляемых и неотапливаемых помещений					
площадь неотапливаемых помещений, м ²	0,0	1 018,0	0,0	0,0	0,0
площадь отопляемых помещений, м ²	4 667,5	0,0	4 000,0	5 000,0	4 500,0
Доля отопляемых помещений в общей площади объекта	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки офисных помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Наличие грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие холодильных камер	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения с НДС, руб.	150 000 000	50 000 000	103 536 000	115 920 000	84 000 000
Цена предложения с НДС, руб./м ²	32 137	49 116	25 884	23 184	18 667
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Не используется в качестве аналога, поскольку имеет в составе холодильные камеры	Не используется в качестве аналога, поскольку здание неотапливаемое и не имеет офисных помещений	Не используется в качестве аналога, поскольку является высококлассным объектом	Не используется в качестве аналога, поскольку является высококлассным объектом	Не используется в качестве аналога



Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации	Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259213496/ т. 8 (926) 564-99-26	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4705_m_2104709175 т. 8 (919) 991-13-63	Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259221932/ т. 8 (926) 564-99-26	Сайт объявлений "Циан" https://khimki.cian.ru/rent/commercial/250043600/ т. 8 (965) 288-08-97	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1696_m2_2023969858 т. 8 (495) 233-16-39
Имущественные права	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	15.06.2021	03.06.2021	15.06.2021	03.06.2021	04.06.2021
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд	Московская область, г. Лобня, ул. Киово	Московская область, г. Долгопрудный, мкр. Павельцево, ул. 25 Съезда, 2	Московская область, г. Химки, ул. Некрасова	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6,2	14	6,2	13	6,2
Арендопригодная площадь, м ² , в том числе:	2100,0	4705,0	1200,0	5000,0	1696,0
площадь офисных помещений	0,0	200,0	0,0	300,0	0,0
площадь производственно-складских помещений	2100,0	4505,0	1200,0	4700,0	1696,0
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,00	0,04	0,00	0,06	0,00
Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Материал стен	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Сэндвич-панели
Функциональное назначение объекта	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Высококласный объект
Физическое состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений					
площадь неотапливаемых помещений	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь отапливаемых помещений	2 100,0	4 705,0	1 200,0	5 000,0	1 696,0
Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки офисных помещений	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Наличие грузоподъемных механизмов	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доля неиспользуемых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Месячная арендная ставка с НДС (согласно источнику информации), руб./м ²	450	574	500	351	708
Состав арендной ставки	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы
Чистая арендная ставка с НДС (за вычетом типовых расходов арендатора), руб./м ²	390	497	433	304	613
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам	Не используется в качестве аналога, поскольку представляет собой высококлассный объект и существенно отличается ценой предложения



Показатель	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	Объект-аналог № 9	Объект-аналог № 10
	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/ sklaskoe_pomeschenie _2700_m2_2184856833 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/ sklaskoe_pomeschenie _1215_m2_1992310624 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/ sklaskoe_pomeschenie _2500_m2_2184784083 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/ sklaskoe_pomeschenie _5000_m2_2184746420 т. 8 (499) 490-08-13	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/himki/ kommercheskaya_nedvizhimost/sklaskoe _pomeschenie_6500_m2_2184481913 т. 8 (499) 490-08-13
Имущественные права	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	15.06.2021	16.06.2021	16.06.2021	16.06.2021	16.06.2021
Местоположение	Московская область, г. Химки, Транспортный пр., вл5	Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 17	Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 35с1	Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 35с1	Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 35с1
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	4,6	6,7	6,7	6,7	6,7
Арендпригодная площадь, м ² , в том числе:	2700,0	1215,0	2500,0	5000,0	6500,0
площадь офисных помещений	243,7	50,0	250,0	300,0	500,0
площадь производственно-складских помещений	2456,3	1165,0	2250,0	4700,0	6000,0
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,09	0,04	0,10	0,06	0,08
Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Функциональное назначение объекта	Высококлассный объект	Высококлассный объект	Высококлассный объект	Высококлассный объект	Высококлассный объект
Физическое состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений					
площадь неотапливаемых помещений	0,0	0,0	0,0	0,0	4 804,0
площадь отапливаемых помещений	2 700,0	1 215,0	2 500,0	5 000,0	1 696,0
Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	0,26
Состояние отделки офисных помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Наличие грузоподъемных механизмов	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Месячная арендная ставка с НДС (согласно источнику информации), руб./м ²	546	459	525	459	459
Состав арендной ставки	Величина коммунальных платежей включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы	Величина коммунальных платежей не включена в ставку арендной платы
Чистая арендная ставка с НДС (за вычетом типовых расходов арендатора), руб./м ²	473	398	455	398	398
Анализ применимости предложения в качестве аналога	Не используется в качестве аналога, поскольку является высококлассным объектом	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается классом	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается классом	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается классом	Не используется в качестве аналога, поскольку отличается классом

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже / сдаче в аренду аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условия торга, физическое состояние и т.п.). Конечная рыночная стоимость / арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.



8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

1) В настоящее время, в связи с кризисными явлениями в экономике страны, динамика стоимости квадратного метра показывает снижение, а в перспективе изменение этой динамики будет зависеть от антикризисных мер, принимаемых правительством.

2) Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, характеризуется, как активный.

3) Основными мотивирующими факторами для покупателей и продавцов на рынке земли являются: местоположение участка, удобство его расположения относительно «красной» линии и крупных транспортных магистралей, доступность инженерных коммуникаций и наличие удобного асфальтированного подъезда. А основными мотивирующими факторами для покупателей и продавцов на рынке складской недвижимости: местоположение, физическое состояние объекта, функциональное назначение объекта, наличие ж/д ветки, наличие грузоподъемных механизмов.

4) Ликвидность объектов недвижимости складского назначения, сопоставимых с объектом оценки, в настоящее время можно охарактеризовать как среднюю.

5) На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что:

- средние цены предложений земельных участков, аналогичных оцениваемым, лежат в диапазоне 2 484 – 7 700 руб./м² в зависимости от различных ценообразующих характеристик;

- средние цены предложений складских (и производственно-складских) зданий и помещений, аналогичных оцениваемому, лежат в диапазоне 31 900 – 70 100 руб./м², в зависимости от ценообразующих факторов. Диапазон предложений ставок арендной платы составляет 350 – 580 руб./м² в месяц, в зависимости от ценообразующих факторов.

9. Этапы проведения оценки, а также содержание и объем работ, осуществленных Оценщиком при проведении оценки

Решение поставленной задачи предполагает несколько взаимосвязанных этапов, на каждом из которых осуществляется определенный объем работ:

□ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (ведение переговоров с заказчиком, составление и заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, получение документов, необходимых для проведения оценки);

□ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемого имущества, изучение и анализ местоположения объекта оценки, фотофиксация объекта, интервьюирование специалистов, изучение технической документации, определение особенностей оцениваемой собственности, сбор информации и анализ рынков недвижимости, анализ НЭИ оцениваемого объекта);

□ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (выбор методов оценки в рамках каждого из подходов (если какой-либо из подходов не применялся, обоснование отказа от применения этого подхода), поиск и изучение аналогов оцениваемого имущества, проведение необходимых расчетов, определение рыночной стоимости объекта в рамках каждого из применяемых подходов);

□ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (выбор методики согласования результатов, полученных различными подходами, проведение необходимых расчетов, определение итоговой величины рыночной стоимости имущества);

□ составление отчета об оценке (составление развернутого письменного отчета, подписание акта приема-передачи выполненных работ, передача отчета Заказчику).

10. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков приводится для учета возможностей лучшего, чем текущее, доходного использования земли. Для определения целесообразности сноса строений, анализ проводится как без учета имеющихся зданий и сооружений, так и с учетом последних.

При данном анализе предполагаем, что участок земли является незастроенным (свободным от имеющихся улучшений).

Рассматриваемый в настоящем отчете земельный участок имеет рельеф спокойный. Почвенный слой удовлетворяет требованиям, предъявляемым при капитальном строительстве.

Разрешенное использование земельного участка площадью 6400 м² (кадастровый номер: 50:42:0010225:12) - под территорию комбината. Земельный участок расположен в промышленной зоне (СП 4 – зона обеспечения научной деятельности) и предоставлен под индустриальную застройку, что подтверждается сведениями из правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области⁴¹.

⁴¹ <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/232438>



Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование – под индустриальную застройку.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости в текущем использовании включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

□ **Законодательная разрешённость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

□ **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

□ **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

□ **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимально чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы оцениваемым объектом. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо так же учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся после второго этапа функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

Анализ наиболее эффективного использования базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в Московской области, а также исходя из технических особенностей объекта недвижимости, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, следующие виды использования:

- офисно-торговое;
- производственно-складское.

При анализе оптимального варианта использования специалист провел качественный анализ возможных видов использования помещений, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки могут быть представлены в виде таблицы «Анализ возможных доходов и расходов».

Анализ возможных доходов и расходов

Номер п/п	Наименование варианта	Местоположение объекта	Анализ рынка аналогичных объектов и величина предполагаемых доходов	Необходимые капитальные затраты
1	Офисно-торговое	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	Рынок офисных помещений в Московской области активно развивается. Величина доходов высокая, но ниже уровня доходов по торговым помещениям	Дорогостоящие работы по перепланировке и отделке помещений
2	Производственно-складское		Рынок производственно-складских помещений в Московской области недостаточно активен	Затраты отсутствуют

**Основные критерии анализа наиболее эффективного использования**

Номер п/п	Вариант использования объекта	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
1	Офисно-торговое	+	+	+	-
2	Производственно - складское	+	+	+	+

После проведения качественного анализа вышеперечисленных вариантов использования Оценщик пришел к следующим выводам:

Офисно-торговое назначение

Использование оцениваемых зданий в качестве офисно-торговых не противоречит критериям законодательной разрешенности, физической и финансовой осуществимости. Однако, учитывая тот факт, что для использования оцениваемых зданий в качестве офисно-торговых, необходимо проведение дорогостоящих работ по перепланировке и отделке помещений, стоимость которых превысит природо стоимости объекта оценки, то изменение функционального назначения нецелесообразно.

Производственно-складское назначение

Использование оцениваемых объектов в качестве производственно-складских не противоречит критериям законодательной разрешенности, физической и финансовой осуществимости. Эффективность такого использования является наивысшей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что текущее использование оцениваемых объектов является наиболее эффективным.

11. Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания его физического состояния и определения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

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.

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.

В затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат на новое строительство объекта.

Затраты на создание объекта капитального строительства представляют собой затраты на создание объекта, аналогичного или полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Определение затрат на создание объекта капитального строительства лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на единицу площади или объема, метода поэлементного расчета и метода сметного расчета.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

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.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание получения будущих доходов или выгод. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Выгодным источником для их получения является сдача помещений в аренду.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

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

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от



друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке

При выборе используемых при проведении оценки подходов были учтены 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 был обоснован выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках настоящего отчета применялись сравнительный и доходный подходы.

Основанием для выбора данных подходов явилось наличие доступной и достоверной информации по предложениям к продаже/ сдаче в аренду помещений, близких к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов.

12. Расчет стоимости с использованием затратного подхода

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объектов, аналогичных по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемым объектам.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, рассчитывается как стоимость права аренды арендованного земельного участка или стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности, плюс величина затрат на новое строительство улучшений, плюс прибыль предпринимателя, минус совокупный накопленный износ.

$$C = C_{па}(C_{земли}) + C_{затр} + П_{пр} - И_{нак},$$

где: C – стоимость по затратному подходу, руб.;
 $C_{па}$ – стоимость права аренды земельного участка, руб.;
 $C_{земли}$ – стоимость земельного участка, руб.;
 $C_{затр}$ – затраты на создание объекта капитального строительства, руб.;
 $П_{пр}$ – предпринимательская прибыль, руб.;
 $И_{нак}$ – совокупный накопленный износ, руб.

12.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При оценке рыночной стоимости земельного участка, а также рыночной стоимости права аренды земельного участка используются методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества Российской Федерации от 07.03.2002 г. № 568-р) и «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (распоряжение Минимущества Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р):

- ◇ метод количественных корректировок,
- ◇ метод выделения,
- ◇ метод распределения,
- ◇ метод капитализации земельной ренты,
- ◇ метод остатка,
- ◇ метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод количественных корректировок, метод выделения, метод



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

В рамках данного отчета применялся *метод количественных корректировок*. Выбор метода обусловлен достаточной развитостью рынка объектов, аналогичных оцениваемым, и наличием необходимой информации.

Расчет стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода методом количественных корректировок

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий*⁴². Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки первой группы (с первого по четвертый элемент сравнения) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Скорректированная стоимость сравнимого объекта является базовой для осуществления корректировок второй группы;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки представляют собой мультипликативные (то есть представленные в виде отношений цен / арендных ставок). В случае если объект-аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. При этом процентные (относительные) корректировки вносятся в первую очередь, абсолютные корректировки прибавляются последними.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

В первую группу входят поправки, учитывающие:

1. Имущественные права;
2. Условия сделки;
3. Дата предложения;
4. Тип цены.

Во вторую группу входят корректировки, учитывающие местоположение, категория земель, разрешенное использование участка и физические характеристики сравниваемого объекта. Каждая из указанных корректировок рассчитывается от базовой скорректированной стоимости независимо друг от друга.

Для определения стоимости земельного участка был проведен анализ предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объекту оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Сведения об использованных объектах-аналогах приведены в разделе «Анализ рынка объекта оценки».

Ввиду того, что предложения продаж земельных участков в районе расположения объекта оценки, сопоставимых по площади с оцениваемым объектом, редки, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов земельные участки площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 30%, но сопоставимые по назначению.

Вся используемая информация о ценах предложений земельных участков является актуальной на дату оценки.

Выбор единицы сравнения

Исходя из сложившейся практики купли-продажи земельных участков, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади земельного участка. Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях о продаже земельных участков указывается не только общая стоимость, но и стоимость 1 м².

⁴²Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос. университет, 2007.

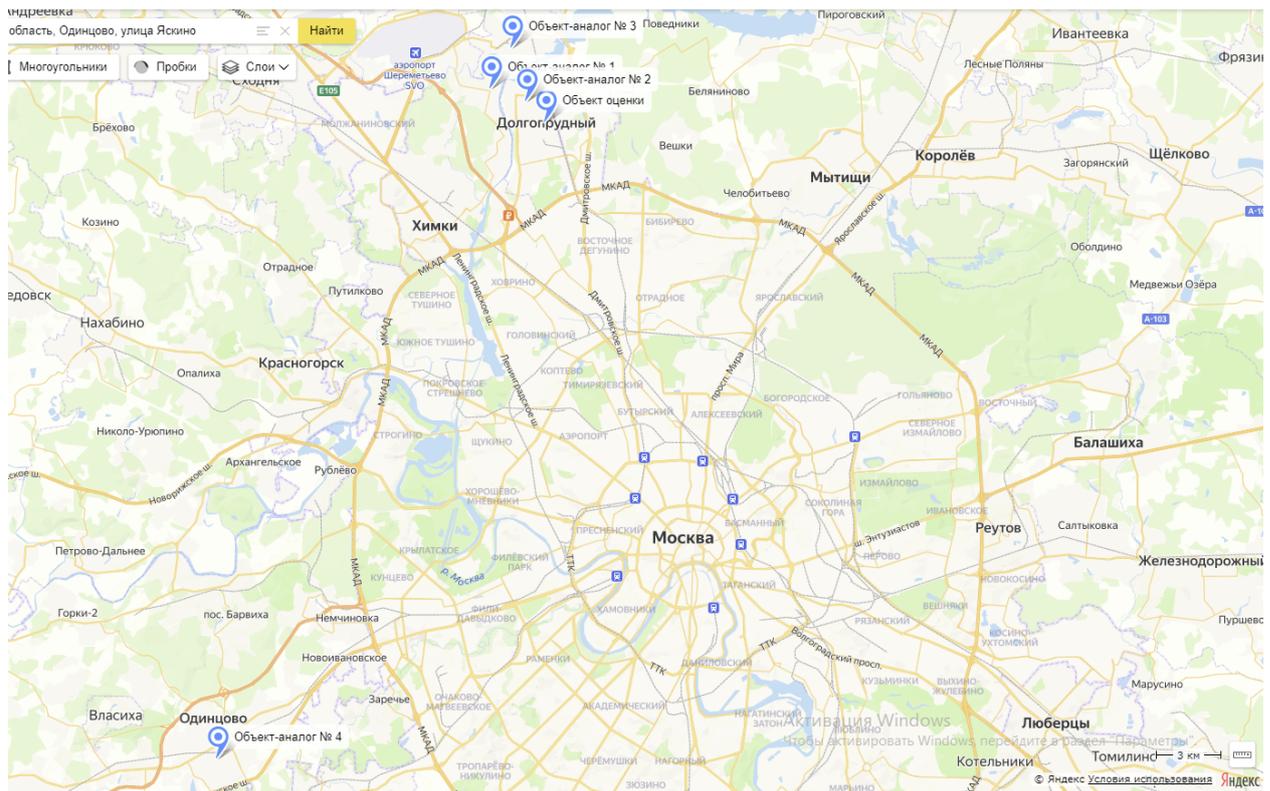


Рисунок 18. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов

Обоснование корректировок

При использовании данных аналитических исследований, Оценщик использует значения корректировок, усреднённые по городам России.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Вид права, на котором принадлежит земельный участок, оказывает значительное влияние на его стоимость. Участки, находящиеся в собственности, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные участки, находящиеся в долгосрочной или краткосрочной аренде.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁴³:

⁴³Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 72 – 73).



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Повное

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18
	долгосрочная аренда	0,85	1,00
	краткосрочная аренда	0,77	0,91

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16
	долгосрочная аренда	0,85	1,00
	краткосрочная аренда	0,77	0,89

Таблица 16

цены земельных участков под ИЖС	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,12
	долгосрочная аренда	0,89	1,00
	краткосрочная аренда	0,80	0,90

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16
	долгосрочная аренда	0,85	1,00
	краткосрочная аренда	0,76	0,90

72

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Повное

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,15
	долгосрочная аренда	0,85	1,00
	краткосрочная аренда	0,75	0,85

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	аналог		
		собственность	аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16
	долгосрочная аренда	0,85	1,00
	краткосрочная аренда	0,77	0,89

73

Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 3 находятся в собственности, а объекты-аналоги № 2 и № 4 – в долгосрочной аренде. Оценщик принимает величину поправки по земельным участкам под индустриальную застройку. Исходя из этого, к объектам-аналогам № 2 и № 4 применялись повышающие поправки в размере 18%.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения земельного участка может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения земельных участков является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на торгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах купли-продажи недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские организации.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁴⁴.

⁴⁴Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 213 – 214 и 239-240).

Справочник рыночных индикаторов-2020. Земельные участки. Часть II. Пособие
 эксперта по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Земельные участки под промышленную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,3% - 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% - 19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	14,1%	9,6% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,2%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,6% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% - 13,1%

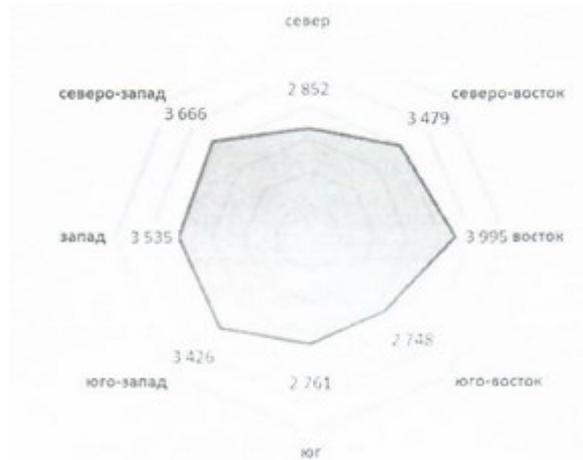
213

Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки, развит достаточно активно, то Оценщик счел целесообразным использовать величину поправки из активного рынка. Оценщик использует величину поправки по земельным участкам под промышленную застройку. Оценщик принимает величину поправки на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, к объектам-аналогам № 1 - № 4 применялись понижающие поправки в размере - 12%.

Корректировки второй группы:

Поправка на типовую зону по направлению от Москвы. Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. При внесении поправки на местоположение Оценщик руководствовался двумя факторами: направлением от Москвы и удаленностью от МКАД. Для расчета поправки на направление от Москвы Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁴⁵:

⁴⁵ Анализ и изучение информации, представленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Московской области (дата оценки 01.01.2018 г.), размещенных в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.



Объект оценки и объекты-аналоги № 1 - № 3 расположены на северо-западе, а объект-аналог № 4 – на юго-западе. Исходя из приведенной информации, к объекту-аналогу № 4 применялась повышающая поправка в размере 7% ($3666/3426=1,07$, что соответствует повышающей корректировке в размере 7%).

Поправка на типовую зону по удаленности от МКАД. Для расчета поправки на удаленность от МКАД Оценщик использовал данные аналитических исследований⁴⁶:

⁴⁶ Яскевич Е.Е. Сборник рыночных корректировок-2020. Москва, 2020 (страница 19).



1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офортам)

Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



19

Расчёт поправки проводился следующим образом:

$$K = \frac{15799 * X_{00}^{-0,617}}{15799 * X_{0a}^{-0,617}}$$

где:

X₀₀ – удаленность от МКАД объекта оценки, км.

X_{0a} – удаленность от МКАД объекта-аналога, км.

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу*».

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются земельные участки меньшей площади. При возрастании общей площади земельного участка удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁴⁷:

⁴⁷Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 96, 97).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Полное издание составлено на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²							
Площадь, кв.м		задел					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России ²							
Площадь, кв.м		задел					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,83	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,75	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,70	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,68	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,88	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России ²						
Площадь, кв.м		задел				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,85
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков в России

Оценщик принимает величину поправки по земельным участкам под индустриальную застройку. Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу*».

Поправка на асфальтирование подъездного пути к участку. Асфальтирование подъездного пути оказывает существенное влияние на стоимость участка. Земельные участки, подъезд к которым осуществляется по асфальтированной дороге, более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют более высокую стоимость, чем земельные участки, подъезд к которым осуществляется по грунтовой дороге.

Для расчета поправки Оценщик использовал данные *аналитических исследований*⁴⁸:

⁴⁸Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страница 231, 232).



Сводный отчет об оценке недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1
 Тип: отчетный. Адрес объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Энгельса, 56, оф. 38. Вид объекта: земельный участок. Вид сделки: продажа. Дата отчета: 2020 г.

10.9. Элемент сравнения – асфальтирование подъездного пути к участку

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам Ростли, и границы доверительных интервалов

Таблица 10М

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под Д/ЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под Д/ЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

231

Сводный отчет об оценке недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1
 Тип: отчетный. Адрес объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Энгельса, 56, оф. 38. Вид объекта: земельный участок. Вид сделки: продажа. Дата отчета: 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,88	0,85	0,87
Земельные участки под объекты предпроектного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты предпроектного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

232

Оценщик принимает величину поправки по земельным участкам под индустриальную застройку.

К объекту оценки и объектам-аналогам № 2 – № 4 подъезд осуществляется по асфальтированной дороге, а к объекту-аналогу № 1 – по грунтовой.

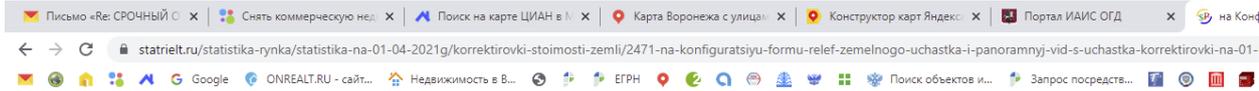
Исходя из изложенного, к объекту-аналогу № 1 применялась повышающая поправка в размере 16% (1/0,86 = 1,16, что соответствует повышающей поправке 16%).

Поправка на конфигурацию земельного участка. Земельные участки, имеющие правильную конфигурацию (прямоугольную, квадратную, близкую к прямоугольной, правильный многоугольник и т.д.) более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют более высокую стоимость, чем земельные участки, имеющие неправильную конфигурацию (участки с большим количеством углов поворота, неправильные многоугольники и т.д.), поскольку такие участки не затрудняют организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций к ним.

Конфигурация объекта оценки и объектов-аналогов № 1 - № 3 - правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций), а объекта-аналога № 4 - треугольная (затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций).

Для расчета поправки Оценщик использовал данные *аналитических исследований*⁴⁹:

⁴⁹Данные портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,94	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Исходя из изложенного, к объекту-аналогу № 4 применяется повышающая поправка в размере 6% ($1/0,94=1,06$, что соответствует повышающей поправке в 6%). Оценщик использует величину поправки по верхней границе, поскольку объект-аналог № 4 имеет треугольную форму, которая хуже прямоугольной, но не является неудобной.

Поправка на доступность инженерных коммуникаций. Земельные участки с большим набором доступных инженерных коммуникаций более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют более высокую стоимость, чем участки с меньшим набором доступных коммуникаций, поскольку не требуют дополнительных финансовых вложений на подведение коммуникаций.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁵⁰:

⁵⁰Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 153 - 156).



Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 59 - 64 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оценочных участках и объектах-аналогах.

Важная информация. Обращаем внимание, что коэффициенты, приведенные в матрицах, рассчитаны на основе обобщения данных экспертного опроса и данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Table 59: Matrix of coefficients for industrial buildings. Columns: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм), Analogy (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм).

16 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Table 60: Matrix of coefficients for residential buildings. Columns: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм), Analogy (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм).

Таблица 61

Table 61: Matrix of coefficients for multi-apartment buildings. Columns: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм), Analogy (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм).

17 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Table 62: Matrix of coefficients for multi-apartment buildings. Columns: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм), Analogy (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм).

18 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Table 64: Matrix of coefficients for agricultural buildings. Columns: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм), Analogy (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм). Rows: Object type (Отсутствует, Э, Г, В, К, Т, Комм).

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- расстояние от точки подключения к коммуникациям до земельного участка,
- сложность подведения коммуникаций,
- важность и значимость наличия коммуникаций для эффективного использования земельного участка по назначению,
- наличие наличия коммуникаций на спрос на земельные участки данного типа,
- характеристики и состояние инженерных коммуникаций.

19 В таблицах использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г - газоснабжение, В - водоснабжение, К - канализация, Т - теплоснабжение, Комм - коммуникационные связи

Оценщик принимает величину поправки по земельным участкам под индустриальную застройку. К объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 3 и № 4 подведены электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация, а к объекту-аналогу № 2 - электроснабжение, водоснабжение и канализация. Исходя из изложенного, к объекту-аналогу № 2 применялась повышающая поправка в размере 16%. Корректировки второй группы по прочим ценообразующим факторам не применялись, ввиду сопоставимости объектов сравнения. После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам. Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился в следующей



последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_a| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + \dots + (|S_a| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер объекта-аналога;

S_a – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

S₁ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

S_n – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

Источник: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>.

Средневзвешенная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (K \times C_A)$$

где:

C_{ср.вз.знач.} – средневзвешенная стоимость, руб./м²;

k = 1, ..., n – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

K – весовой коэффициент объекта-аналога;

C_A – скорректированная стоимость по объекту-аналогу, руб./ м²

Источник: Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005.



Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		Данные сайта "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1738224603 Тел.: 8 (967) 557-23-42	Данные сайта "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252009375/ Тел.: 8 (929) 697-94-60	Данные сайта "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253795612/ Тел.: 8 (916) 676-60-41	Данные сайта "Циан" https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/164609734/ Тел.: 8 (916) 206-26-62
Цена предложения, руб./м ²		6 000	5 000	5 096	5 400
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Величина корректировки на имущественные права, %		0%	18%	0%	18%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 000	5 900	5 096	6 372
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 000	5 900	5 096	6 372
Дата предложения/продажи		18.06.2021	18.06.2021	25.03.2021	12.06.2021
Величина корректировки на дату предложения/продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 000	5 900	5 096	6 372
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная базовая цена, руб./м ²		5 280	5 192	4 484	5 607
Местоположение	Московская область, город Долгопрудный, ул. Циолковского, 23	Московская область, г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Спортивная, с северной стороны ПКиО	Московская область, г. Долгопрудный, мкр. Павельцево, Новое шоссе	Московская область, г. Одинцово, ул. Яскино, Южная промзона
Кадастровый номер земельного участка	50:42:0010225:12	50:10:0020703:468	50:42:0010310:6224	50:42:0040401:11	50:20:0030214:86
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Юго-запад
Величина корректировки на типовую зону по направлению от Москвы, %		0%	0%	0%	7%
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6,2	13	7,7	13	10
Величина корректировки на типовую зону по удаленности от МКАД, %		57,90%	14,30%	57,90%	34,30%
Площадь земельного участка, м²	6 400	2 000	5 695	7 261	5 000
Величина корректировки на площадь, %		-22%	-11%	0%	-11%
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки на категорию земель, %		0%	0%	0%	0%
Функциональное назначение земельного участка (разрешенное использование)	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка
Величина корректировки на функциональное назначение земельного участка (разрешенное использование), %		0%	0%	0%	0%
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Величина корректировки на расположение относительно автомагистралей, %		0%	0%	0%	0%
Удобство расположения	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии	По красной линии
Величина корректировки на удобство расположения, %		0%	0%	0%	0%
Инженерно-геологические условия	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф участка не имеет ярко выраженных особенностей



Величина корректировки на инженерно-геологические условия, %		0%	0%	0%	0%
Характер подъездных путей	Асфальтированная дорога	Грунтовая дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Величина корректировки на характер подъездных путей, %		16%	0%	0%	0%
Конфигурация участка (правильная, неправильная)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Правильная (не затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)	Треугольная (затрудняющая организацию подъездных путей и подведение инженерных коммуникаций)
Величина корректировки на конфигурацию участка, %		0%	0%	0%	6%
Наличие улучшений	Нежилые здания	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие улучшений, %		0%	0%	0%	0%
Доступность инженерных коммуникаций (по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (и прочие коммуникации - теплоснабжение и коммуникационные сети)
Величина корректировки на доступность инженерных коммуникаций, %		0%	16%	0%	0%
Стоимость после всех корректировок, руб./м²		7 543	6 127	7 080	7 601
Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение "без учета знака корректировки")		1,0790	0,7130	0,6990	0,8830
Весовой коэффициент		0,2203	0,2672	0,2694	0,2431
Средневзвешенная стоимость, руб./м ²	7 054				
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	45 145 600				

В случае, когда суммарная корректировка (модуля частных корректировок) по объектам-аналогам составляет более 30%, Оценщик не исключает данные аналоги из расчетов, поскольку все корректировки обоснованы и рассчитаны, приведены прямые ссылки на источники информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что в рамках Сравнительного подхода величина рыночной стоимости земельного участка площадью 6400 м² по состоянию на дату оценки составляет:

45 145 600

Сорок пять миллионов сто сорок пять тысяч шестьсот рублей⁵¹.

Стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, округленно составляет 7 054 руб./м².

Полученный показатель полностью соответствует выводу, сделанному в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета: «На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что: средние цены предложений земельных участков под индустриальную застройку, аналогичных оцениваемому участку, находятся в диапазоне 2 484 – 7 700 руб./м² в зависимости от различных ценообразующих характеристик.»

⁵¹Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).



12.2 Определение затрат на создание объекта капитального строительства

Затраты на создание объекта капитального строительства представляют собой затраты на создание объекта, аналогичного или полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Стоимость затрат на новое строительство можно оценить двумя способами: по стоимости затрат на воспроизводство или замещение.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Определение затрат на создание объекта капитального строительства лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на единицу площади или объема, метода поэлементного расчета и метода сметного расчета.

При определении затрат на создание объектов капитального строительства Оценщик применил *метод удельных затрат на единицу показателя измерения*.

Выбор метода удельных затрат на единицу показателя измерения вызван отсутствием проектно-сметной документации на оцениваемый объект и минимальным объемом исходных данных для расчета.

Определение затрат на создание объектов капитального строительства методом удельных затрат на единицу показателя измерения

Метод удельных затрат на единицу показателя измерения заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичного объекта разрабатываются нормативы затрат на строительные работы на единицу показателя измерения (объема, площади, длины и т.д.). Умножая соответствующий норматив удельных затрат на общий показатель измерения, получаем затраты на создание объекта капитального строительства.

В настоящем отчете стоимость объекта недвижимости оценивается по полной стоимости воспроизводства с использованием сборников УПВС.

В расчетах были использованы удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 г. на единицу показателя измерения, а также индексы изменения затрат на создание объекта капитального строительства для пересчета этих показателей в уровень цен июня 2021 года.

В затраты на создание объекта капитального строительства указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, расходы по перевозке рабочих и др.

Затраты на создание объекта капитального строительства в ценах июня 2021 года рассчитываются по следующей формуле:

$$C_{\text{стр}} = C_{\text{ед.}} * K * V * I_{69-21},$$

где: $C_{\text{стр}}$ – затраты на создание объекта капитального строительства;

$C_{\text{ед.}} * K$ – затраты на создание объекта капитального строительства на единицу измерения в ценах 1969 г. (базисный стоимостной показатель). Определяется по сборникам УПВС с учетом коэффициентов и/или поправок (K), учитывающих отклонение функциональных параметров оцениваемого здания или сооружения от параметров здания или сооружения, по которому был разработан УПВС;

V – объем, м³;

I_{69-21} – индекс пересчета стоимости строительства от цен 1969 года к ценам июня 2021 года.

I_{69-21} рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{69-21} = I_{69-84} * I_{84-91} * I_{91-21},$$

где:

$I_{69-84} = 1,16 * 1,00 = 1,16$, где 1,16 – индекс пересчета стоимости строительства от цен 1969 года к ценам 1984 года на основании Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. (в соответствии с отраслевой принадлежностью объекта оценки), 1,00 – территориальный коэффициент для Московской области;

$I_{84-91} = 1,57 * 1,00 = 1,57$, где 1,57 – индекс пересчета стоимости строительства от цен 1984 года к ценам 1991 года на основании Письма Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г. (в соответствии с отраслевой принадлежностью объекта оценки), 1,00 – территориальный коэффициент для Московской области;

$I_{91-21} = 52,94$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал 2021 года к 01.01.1991 г. (для Московской области). Приложение к письму Минстроя России от 04.05.2021 г. № 18410-ИФ/09;

$$I_{69-21} = 1,16 * 1,57 * 52,94 = 96,41.$$

При определении затраты на создание объекта оценки Оценщик руководствовался следующим нормативным документом:



□ сборниками УПВС.

В соответствии с указаниями по практическому применению сборников УПВС стоимость 1 м³ объекта-аналога должна быть скорректирована с учетом отличий в конструктивных решениях объектов оценки. Применяемые корректирующие коэффициенты показывают разницу в стоимости оцениваемых зданий и их аналогов из сборника УПВС с разными группами капитальности и типом недвижимости.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Объем, (м ³)	Основание (Сборник УПВС) (Том/часть/таблица)	Стоимость 1 м ³ объема здания, (руб.)	Корректирующий коэффициент	Индекс пересчета	Затраты на создание объекта капитального строительства в тек. ценах, (руб.)
1	A, A2, A3, A4, A5	Основное строение площадью 1559,8 м ²	8 245,0	4/II/52а	24,90	1,000	96,41	19 793 021
2	A6, A7	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	10 142	1/I/19г	7,40	1,000	96,41	7 235 648
3	A1	Цех площадью 378,2 м ²	1 102	2/II/81	14,90	1,000	96,41	1 583 033
4	A8	Склад площадью 169,8 м ²	494	1/I/22а	21,30	1,000	96,41	1 014 445
5	A9	Нежилое здание площадью 153 м ²	446	20/I/123	21,30	1,000	96,41	915 876

12.3. Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера)

Аренда земельного участка или приобретение в собственность, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

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

Полученная величина затрат на создание объекта капитального строительства не включает прибыль девелопера (предпринимательскую прибыль застройщика). Эта прибыль отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Для определения величины прибыли предпринимателя Оценщик использовал данные аналитических исследований⁵²:

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	14,0%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,9%	15,6%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	14,3%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,9%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,2%	17,1%

⁵² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 56).



Оценщик принимает величину прибыли предпринимателя по универсальным производственно-складским объектам, на уровне среднего значения, что составляет 15,0%.

Таким образом, затраты на создание объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя составят:

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства с учетом предпринимательской прибыли

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на создание объекта капитального строительства, (руб.)	Затраты на создание объекта капитального строительства с учетом предпринимательской прибыли, (руб.)
1	Основное строение площадью 1559,8 м ²	19 793 021	22 761 974
2	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	7 235 648	8 320 995
3	Цех площадью 378,2 м ²	1 583 033	1 820 488
4	Склад площадью 169,8 м ²	1 014 445	1 166 612
5	Нежилое здание площадью 153 м ²	915 876	1 053 257

12.4. Оценка величины накопленного износа здания и сооружений

В соответствии со ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.8е Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) в отчете об оценке должна быть приведена информация об износе и устареваниях объекта оценки.

Ниже приведен расчет физического износа и сведения об устареваниях оцениваемых объектов.

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих источников.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и конструктивных элементов объекта в результате естественного старения или неправильной его эксплуатации. Различают устранимый и неустранимый физический износ.

В рамках настоящего отчета физический износ определялся *методом эффективного возраста*. Данный метод базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы $T_{ост}$. Зная величину экономического срока службы T_n , эффективный возраст может быть определен из выражения:

$$T_{эф} = T_n - T_{ост}, \text{ где:}$$

$T_{эф}$ – эффективный возраст объекта, лет;

T_n – экономический срок службы объекта, лет;

$T_{ост}$ – остаточный срок службы объекта, лет.

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$И_f = T_{эф} / T_n * 100\%, \text{ где:}$$

$И_f$ – физический износ объекта, %;

$T_{эф}$ – эффективный возраст объекта, лет;

T_n – экономический срок службы объекта, лет.

Срок службы объектов капитального строительства, в зависимости от их группы капитальности, приведен

ниже⁵³:

⁵³ <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatcii-zdaniij/>



Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных ступях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

В том же источнике приведена классификация физического состояния объектов капитального строительства, в зависимости от величины физического износа.

Физический износ, %	Состояние конструкций или здания
До 10	Хорошее
11-20	Вполне удовлетворительное
21-30	Удовлетворительное
31-40	Не вполне удовлетворительное
41-60	Неудовлетворительное
61-80	Ветхое
Более 80	Негодное

Как показывает практика использования объектов недвижимости, они способны приносить доход, пока не достигнут неудовлетворительного состояния. Из приведенных сведений видно, что состояние объекта может быть классифицировано, как неудовлетворительное, при достижении величины физического износа равной 60%.

Таким образом, экономический срок жизни определяется как нормативный срок с коэффициентом 0,60.

Расчет величины физического износа приведен в следующей таблице.

Группа капитальности	Срок службы, (лет)	Срок экономической жизни, (лет)	Действительный возраст, (лет)	Оставшийся срок жизни, (лет)	Эффективный возраст, (лет)	Физический износ, (%)
I	150	90	62	28	62	69

12.5. Определение стоимости объекта по затратному подходу

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = C_{з\text{у}} + C_{з\text{атр}} + П_{\text{пр}} - И_{\text{нак}},$$

где: C – стоимость по затратному подходу, руб.;
 $C_{з\text{у}}$ – стоимость земельного участка, руб.;
 $C_{з\text{атр}}$ – затраты на новое строительство, руб.;
 $П_{\text{пр}}$ – предпринимательская прибыль, руб.;
 $И_{\text{нак}}$ – совокупный накопленный износ, руб.

$$И_{\text{нак}} = (C_{з\text{атр}} + П_{\text{пр}}) \times [1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{функц}}) \times (1 - K_{\text{вн}})],$$

где $K_{\text{физ}}$ – физический износ в долях;
 $K_{\text{функц}}$ – функциональное устаревание в долях;
 $K_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание в долях.

**Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Затраты на создание объекта капитального строительства с учетом ПП, (руб.)	Физический износ, (%)	Функциональное устаревание, (%)	Внешнее устаревание, (%)	Накопленный износ, (руб.)	Затраты на новое строительство с учетом ПП за вычетом накопленного износа без НДС, (руб.)	НДС 20%, (руб.)	Затраты на создание объекта капитального строительства с учетом ПП за вычетом накопленного износа с НДС, (руб.)	Стоимость земельного участка, (руб.)	Стоимость по затратному подходу с НДС, (руб.)	Доля стоимости объекта оценки в общей стоимости по затратному подходу, (%)
1	A, A2, A3, A4, A5	Основное строение площадью 1559,8 м ²	22 761 974	69	0	0	15 705 762	7 056 212	1 411 242	8 467 454	45 145 600	58 211 477	64,81
2	A6, A7	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	8 320 995	69	0	0	5 741 487	2 579 508	515 902	3 095 410			23,69
3	A1	Цех площадью 378,2 м ²	1 820 488	69	0	0	1 256 137	564 351	112 870	677 221			5,18
4	A8	Склад площадью 169,8 м ²	1 166 612	69	0	0	804 962	361 650	72 330	433 980			3,32
5	A9	Нежилое здание площадью 153 м ²	1 053 257	69	0	0	726 747	326 510	65 302	391 812			3,00



13. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод количественных корректировок, а также методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

Статистические и экономико-математические методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например, для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод количественных корректировок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода количественных корректировок предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий*⁵⁴. Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки представляют собой мультипликативные (то есть представленные в виде отношений цен / арендных ставок). В случае если объект-аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. При этом процентные (относительные) корректировки вносятся в первую очередь, абсолютные корректировки прибавляются последними.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод количественных корректировок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

⁵⁴Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос. университет, 2007.



Для определения стоимости объекта оценки был проведен анализ предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости (складские и производственно-складские здания и помещения). Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объекту оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Ввиду того, что предложения продажи подобных помещений, сопоставимых по площади с оцениваемым объектом, редки, Оценщик посчитал возможным использовать в качестве объектов-аналогов помещения площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 40%, но сопоставимые по назначению.

Оценка физического состояния и состояния отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в разд. «Анализ рынка объекта оценки».

Вся использованная информация о предложениях рынка является актуальной на дату оценки.

Выбор единицы сравнения

Исходя из сложившейся практики купли-продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади нежилых помещений. Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях о продаже нежилых помещений указывается не только общая стоимость, но и стоимость 1 м².

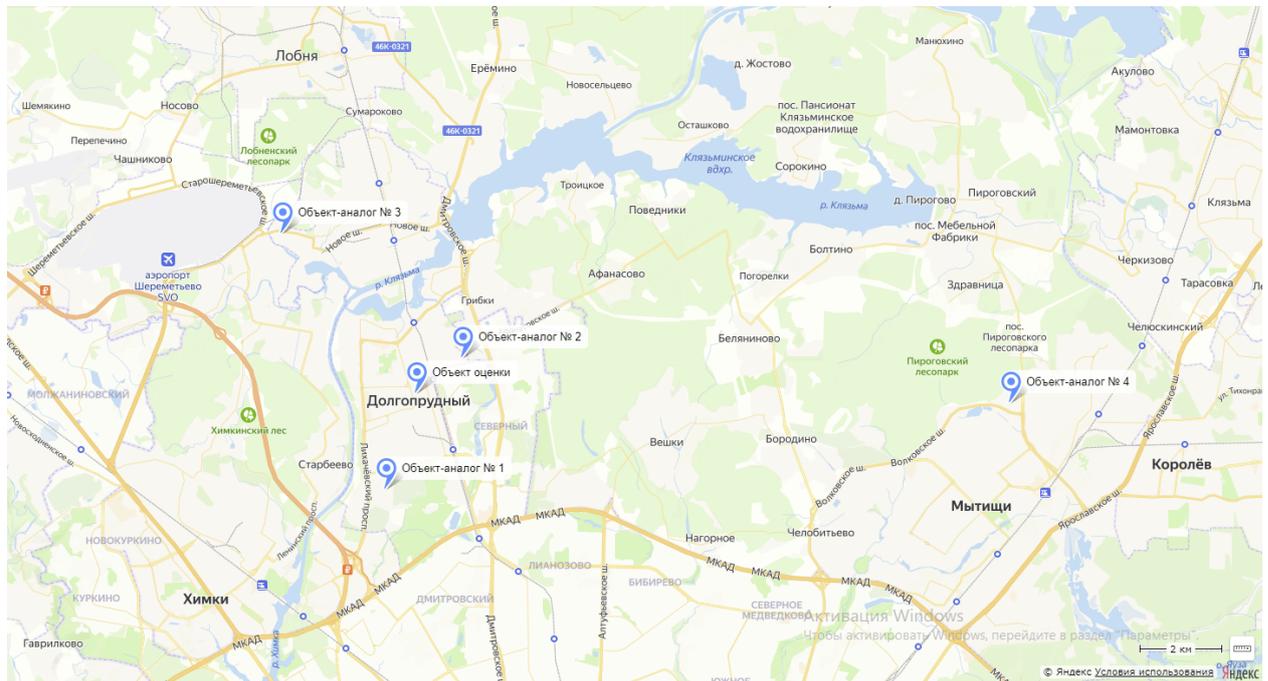


Рисунок 19. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов

13.1. Обоснование корректировок

При использовании данных аналитических исследований, Оценщик использует значения корректировок, усреднённые по городам России.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и



цену продажи (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах купли-продажи недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские и оценочные организации.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с данными аналитических исследований, было установлено, что размер скидки на торг составляет⁵⁵:

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Активный рынок	
	Средний	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0% - 12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2% - 11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевой промышленности	12,8%	11,8% - 13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	14,3% - 16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8% - 12,4%

Оценщик использует величину поправки по универсальным производственно-складским объектам. Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки, развит достаточно активно, то Оценщик счел целесообразным использовать величину поправки из активного рынка. Оценщик принимает величину поправки на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, к объектам-аналогам № 1 - № 4 применялись понижающие поправки в размере -11,9%.

Корректировки второй группы:

Поправка на типовую зону по направлению от Москвы. Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. При внесении поправки на местоположение Оценщик руководствовался двумя факторами: направлением от Москвы и удаленностью от МКАД. Для расчета поправки на направление от Москвы Оценщик использовал данные аналитических исследований⁵⁶:

⁵⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 311).

⁵⁶ Анализ и изучение информации, представленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Московской области (дата оценки 01.01.2018 г.), размещенных в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.



Все объекты сравнения сопоставимы по данному показателю. Ввод корректировок не требуется.
Поправка на типовую зону по удаленности от МКАД. Для расчета поправки на удаленность от МКАД
 Оценщик использовал данные аналитических исследований⁵⁷:



1.3.1.6. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «Б-С»

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



78

Расчёт поправки проводился следующим образом:

$$K = \frac{52,422 * X_{00}^{-321}}{52,422 * X_{0a}^{-321}}$$

где:

X₀₀ – удаленность от МКАД объекта оценки, км.

⁵⁷ Яскевич Е.Е. Сборник рыночных корректировок-2020. Москва, 2020 (страница 19).



Хоа – удаленность от МКАД объекта-аналога, км.

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁵⁸:

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
Объект оценки	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,78	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Оценщик принимает поправку в соответствии с усредненными данными по России (цены).

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на долю площади офисных помещений в общей площади объекта. Стоимость недвижимости во многом зависит от соотношения площадей офисных и производственно-складских помещений. Поэтому необходимо вести корректировку, учитывающую данное соотношение.

Поскольку доля офисных помещений в общей площади сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Расчет корректировки производился по формуле, описанной выше.

Введем следующие обозначения:

- S₁ – площадь офисных помещений в составе объекта;
- S₂ – площадь производственно-складских помещений в составе объекта;
- S₀ – общая площадь объекта (складывается из площади производственно-складских и офисных помещений, входящих в состав объекта);
- d – доля площади офисных помещений в общей площади объекта, т. е.:

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

C_d – стоимость 1 м² объекта, имеющего в своем составе производственно-складские и офисные помещения;

C₁ – стоимость 1 м² офисных помещений, входящих в состав объекта;

C₂ – стоимость 1 м² производственно-складских, входящих в состав объекта.

Необходимо отметить, что стоимость 1 м² объекта (C_d), находится в диапазоне от C₀ до C₁. При этом, чем больше доля офисных помещений в общей площади, тем выше стоимость. Таким образом, будет справедливо выражение:

$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо»), а объекта-аналога – «оа»):

⁵⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 193).



$$k = \frac{C_{d_{oo}}}{C_{d_{oa}}} - 1 = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oo} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oa} + 1} - 1.$$

В ходе анализа рынка было установлено, что цена за 1 м² офисных помещений, входящих в состав объекта (С₁), примерно в 1,47 раза выше цены за 1 м² производственно-складских площадей⁵⁹.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на материал стен. Материал стен оказывает существенное влияние на стоимость объекта. По материалам стен, можно провести следующую градацию: капитальные, сэндвич-панели, металлические.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁶⁰:

⁵⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 300).

⁶⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 216).



Таблица 104

города с численностью до 500 тыс. чел.				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Таблица 105

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Важно отметить, в данном разделе при расчёте корректировок для групп «города с численностью более 1 млн. чел.» и «города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.» отсутствует корректировки для перехода от капитальных стен к сэндвич-панелям, поскольку анализ данных по этим группам не выявил закономерностей. Это говорит о том, что такой ценообразующий фактор, как материал стен, не является абсолютно инвариантным, то есть в какой-то степени он зависит от территориальной принадлежности оцениваемого объекта. В связи с этим, еще раз напомним о том, что при использовании данных Справочника необходимо опираться прежде всего на анализ рынка, проводимый в каждом конкретном случае.

Считаем необходимым еще раз обратить внимание пользователей на то, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, рассчитаны по статистическим данным.

216

Материал стен объекта оценки и объектов-аналогов № 2 и № 4 – капитальные, материал стен объекта-аналога № 1 – сэндвич-панели, а объекта-аналога № 3 – капитальные (83%) и сэндвич-панели (17%). Исходя из этого, к объекту-аналогу № 1 применялась повышающая поправка в размере 28%, а к объекту-аналогу № 3 – повышающая поправка в размере 5% ($28\% \cdot 0,17 = 5\%$).

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на физическое состояние объекта недвижимости. Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное физическое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических*⁶¹:

⁶¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 247).



Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

247

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на долю отапливаемых помещений в общей площади производственно-складского комплекса. В данном случае поправка учитывает разницу в стоимости производственно-складских объектов, имеющих в составе отапливаемые и неотапливаемые производственно-складские помещения.

В ходе анализа рынка было установлено, что цена за 1 м² отапливаемых помещений, входящих в состав объекта, примерно в 1,33 раза ($1/0,75=1,33$) выше цены за 1 м² неотапливаемых площадей (Оценщик использует данные статистики рынка)⁶².

⁶² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 207).



**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Расчет поправки на долю отапливаемых помещений в общей площади помещений производственно-складского комплекса производился по аналогии с расчетом поправки на долю офисных помещений в общей площади объекта (см. выше). Только в данном случае рассматривалась *доля отапливаемых помещений в общей площади объекта*.

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на наличие грузоподъемных механизмов. Помещения, имеющие в своем составе грузоподъемные механизмы (кран-балки, тельферы лифты), более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные помещения без грузоподъемных механизмов.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований* (Оценщик использует данные статистики рынка)⁶³:

⁶³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 226).



Далее в таблицах 114-120 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрицы коэффициентов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,91	0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,87	0,98

226

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на наличие холодильных камер. Помещения, имеющие в своем составе холодильные камеры, имеют более высокую стоимость, чем аналогичные помещения без них.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований* (Оценщик использует данные статистики рынка)⁶⁴:

⁶⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 235).



11.7.2. Данные статистики рынка

Далее в таблицах 127-129 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрица коэффициентов.

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,18	1,20

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,11	1,24

235 Акт
Чтой

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*».

Поправка на состояние отделки офисных помещений. Корректировка на состояние отделки офисных помещений определена исходя из разницы в стоимости объектов с разным состоянием отделки офисных помещений.

Состояние отделки оценивалось по категориям: без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние и отделка «Люкс».

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических*⁶⁵:

⁶⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020 (страница 158 (для городов-миллионников); страницы 154 и 155 (для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.); страницы 152 и 153 (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)).



Матрицы коэффициентов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов № 1 - № 3 – требует косметического ремонта, объекта-аналога № 4 – среднее состояние. Исходя из этого, к объекту-аналогу № 4 применялась понижающая поправка в размере 7,80% ($15\% \times 0,52 = 7,8\%$).

Поправка на плотность застройки. Плотность застройки земельного участка определяет эффективность землепользования и связана с обеспеченностью земельной площадью объекта недвижимости. Она напрямую влияет и на стоимость недвижимости, что обуславливает необходимость введения соответствующей корректировки.

Расчет поправки на плотность застройки базируется на определении недостатка или избытка площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке отражает обеспеченность здания (сооружения) земельными ресурсами. Чем больше земли приходится на улучшения, тем дороже будет удельная стоимость объекта.

Недостаток или избыток площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки определяется по формуле:

$$S_{\text{изб}} = \left(\frac{K_{\text{оо}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) \times S_{\text{оа}}$$

где:

$S_{\text{изб}}$ – недостаток (избыток) площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки, м²;

$K_{\text{оо}}, K_{\text{оа}}$ – соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений у объекта оценки (оо) и объекта-аналога (оа), соответственно;

$S_{\text{оа}}$ – площадь земельного участка у объекта-аналога, м².

Корректировка на плотность застройки рассчитывается путем оценки выявленного недостатка (избытка) площади земельного участка у каждого-объекта аналога по формуле:

$$D = \frac{S_{\text{изб}} \times P}{S_{\text{стр}}}$$

где:

D – поправка на плотность застройки, руб./м²;

P – стоимость земельного участка у объекта-аналога, руб./м²;

$S_{\text{стр}}$ – общая площадь здания (зданий) у объекта-аналога, м².

Определение стоимости земельного участка у объекта-аналога в рамках настоящего отчета производился на основе, рассчитанной в предыдущем разделе при определении стоимости земельных участков. При этом в базовую стоимость земельного участка были введены корректировки на местоположение и вид права. При этом направление корректировок является обратным.



Данные аналитических исследований по величине поправки на вид права⁶⁶:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

Table 14: Matrix of coefficients for land plots under industrial construction. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

Таблица 15

Table 15: Matrix of coefficients for land plots under industrial construction. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

Таблица 16

Table 16: Matrix of coefficients for land plots under MFC. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

Таблица 17

Table 17: Matrix of coefficients for land plots under MFC. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

72

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 18

Table 18: Matrix of coefficients for land plots under recreation. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

Таблица 19

Table 19: Matrix of coefficients for land plots under recreation. Rows: ownership, long-term lease, short-term lease. Columns: ownership, long-term lease, short-term lease.

73

Данные аналитических исследований по величине поправки на местоположение⁶⁷:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальному местоположению. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

Table 64: Matrix of coefficients for industrial construction objects. Rows: I-VI. Columns: I-VI.

Таблица 65

Table 65: Matrix of coefficients for office-commercial construction objects. Rows: I-VI. Columns: I-VI.

Таблица 66

Table 66: Matrix of coefficients for residential construction objects. Rows: I-VI. Columns: I-VI.

171

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальному местоположению. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Table 16: Matrix of coefficients for industrial construction objects. Rows: I-V. Columns: I-V.

Таблица 17

Table 17: Matrix of coefficients for office-commercial construction objects. Rows: I-V. Columns: I-V.

Таблица 18

Table 18: Matrix of coefficients for residential construction objects. Rows: I-V. Columns: I-V.

Таблица 19

Table 19: Matrix of coefficients for recreation objects. Rows: I-V. Columns: I-V.

81

66Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 (страницы 72 – 73).

67Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 (страницы 171, 81).



Расчет стоимости земельных участков у объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Базовая стоимость земельного участка, руб./м ²	7 054	7 054	7 054	7 054	7 054
Вид права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на вид права, %		-16%	0%	-16%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./м ²		5925	7054	5925	7054
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./м ²		5925	7054	5925	7054
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, 23	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Виноградная	Московская область, г. Долгопрудный, Новое шоссе	Московская область, г. Мытищи, проезд 159-й, вл8с2
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка у объекта-аналога, руб./м²		5925	7054	5925	7054

При расчете площади застройки под объектами-аналогами Оценщик использовал их площадь по внутреннему обмеру с последующим пересчетом ее в площадь застройки. Для пересчета площади по внутреннему обмеру в площадь застройки, Оценщик использовал корректирующий коэффициент 1,07 (1/0,93=1,08), приведенный в исследовании Бойко А.Ю., Строганова И.С. «Определение объемов зданий» (http://dev.avg.ru/pressa/pdf/statja_bojko.pdf).

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Коэффициент толщины стен (S _{эт} /S _{застр})	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (S _{эт} /S _{общ})	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (S _{прод} /S _{общей})	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1000	-	430

Высота этажа приведенная ($h_{\text{эт}}$) определяется как частное суммы высот помещений «в свету», высоты подвала, суммарной толщины междуэтажных и чердачных перекрытий (без учета толщины пола подвала), высоты чердачного помещения (см. определение $h_{\text{ч}}$), толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{\text{эт}} = (h_{\text{пом}} \cdot n + h_{\text{подв}} + h_{\text{перекрытия}} + h_{\text{чердак}}) / (n + n_{\text{подв}}),$$

где: $h_{\text{пом}}$ – высота потолков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

$h_{\text{подв}}$ – высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подвального этажа, учитывается высота цоколя от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

$h_{\text{чердак}}$ – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину покрытия кровли);

$n + n_{\text{подв}}$ – общее число этажей, с учетом подвала, (n – число этажей надземной части).

Внутренняя высота определяется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового и цокольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и цокольных этажах также

Прочие корректировки второй группы не применялись, ввиду сопоставимости объектов сравнения по ценообразующим факторам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:



$$K = \frac{(|S_a| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + \dots + (|S_a| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер объекта-аналога;
- S_a – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;
- S₁ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;
- S₂ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;
- S_n – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

Источник: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>.

Средневзвешенная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (K \times C_A)$$

где:

- Ср.вз.знач. – средневзвешенная стоимость, руб./м²;
- K = 1, ..., n – принятый порядковый номер объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- K – весовой коэффициент объекта-аналога;
- C_A – скорректированная стоимость по объекту-аналогу, руб./ м²

Источник: Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005.



13.2. Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Комплекс объектов недвижимости	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации		Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253830770/ т. 8 (919) 967-22-71	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2300.0_m_2166705126 т. 8 (925) 010-57-00	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m2_1928618600 т. 8 (495) 233-16-39	Сайт объявлений "Циан" https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/198511317/ т. 8 (968) 053-77-81
Цена предложения с НДС, руб./м ²		54 237	54 395	61 128	70 064
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		54 237	54 395	61 128	70 064
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		54 237	54 395	61 128	70 064
Дата предложения/продажи		15.06.2021	07.06.2021	04.06.2021	15.06.2021
Величина корректировки на дату предложения (продажи)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		54 237	54 395	61 128	70 064
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная базовая цена, руб.		47 783	47 922	53 854	61 726
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, 23 Северо-запад	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд Северо-запад	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Виноградная Северо-запад	Московская область, г. Долгопрудный, Новое шоссе Северо-запад	Московская область, г. Мытищи, проезд 159-й, вл8с2 Северо-запад
Типовая зона по направлению от Москвы					
Величина корректировки на типовую зону по направлению от Москвы, %		0%	0%	0%	0%
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6,2	6,2	6,1	6,2	8,7
Величина корректировки на типовую зону по удаленности от МКАД, %		0,0%	-0,5%	0,0%	11,5%
Площадь земельного участка, м ²	6 400	9 900	6 000	20 000	8 400
Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке	2,1	2,8	2,4	2,9	2,1
Недостаток (излишек) площади земельного участка объекта-аналога по сравнению с объектом оценки		-2 475	-750	-5 517	0
Стоимость земельного участка у объекта-аналога, руб./м ²		5 925	7 054	5 925	7 054
Величина корректировки на плотность застройки земельного участка, руб./м ² (индикативно)		-21%	-5%	-19%	0%
Величина корректировки на плотность застройки земельного участка, руб./м ²		-9 942	-2 302	-10 247	0
Площадь ОКСов, м ²	4 427,0	1 475,0	2 298,0	3 190,0	3 565,0
Диапазон из матрицы коэффициентов, в который попадает значение площади	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%	0%
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,20	0,38	0,06	0,17	0,52
Величина корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта, %		-7%	6%	1%	-12%
Тип объекта недвижимости	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, %		0%	0%	0%	0%



Материал стен	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные
Величина корректировки на материал стен, %		28%	0%	5%	0%
Функциональное назначение объекта	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект
Величина корректировки на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Физическое состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки на физическое состояние объекта недвижимости, %		-19%	-19%	-19%	-19%
Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта	0,62	1,00	1,00	0,83	1,00
Величина корректировки на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта, %		-9%	-9%	-5%	-9%
Состояние отделки офисных помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние
Величина корректировки на состояние отделки офисных помещений, %		0,00%	0,00%	0,00%	-7,80%
Наличие грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются
Величина корректировки на наличие грузоподъемных механизмов, %		0%	-8%	0%	-8%
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие холодильных камер, %		0%	0%	0%	0%
Стоимость после всех корректировок, руб./м²		31 985	31 973	33 600	37 868
Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение "без учета знака корректировки")		0,9590	0,5940	0,6066	0,7920
Весовой коэффициент		0,2202	0,2706	0,2685	0,2407
Средневзвешенная стоимость с НДС, руб./м ²	33 831				
Стоимость комплекса объектов недвижимости с учетом стоимости земельного участка, по сравнительному подходу с учетом НДС в части улучшений, руб.	149 769 837				

В случае, когда суммарная корректировка (модуля частных корректировок) по объектам-аналогам составляет более 30%, Оценщик не исключает данные аналоги из расчетов, поскольку все корректировки обоснованы и рассчитаны, приведены прямые ссылки на источники информации.

Стоимость оцениваемого комплекса объектов недвижимости с применением сравнительного подхода с учетом НДС⁶⁸ в части улучшений на дату оценки составляет:
149 769 837 руб.

Стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, округленно составляет 33 831 руб./м².

Полученный показатель полностью соответствует выводу, сделанному в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета: «На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что средние цены предложений складских (и производственно-складских) зданий и помещений, аналогичных оцениваемому, лежат в диапазоне 31 900 – 70 100 руб./м², в зависимости от ценообразующих факторов. Диапазон предложений ставок арендной платы составляет 350 – 580 руб./м² в месяц, в зависимости от ценообразующих факторов.»

⁶⁸Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).



14. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет в ценах сегодняшнего дня от сдачи объекта в аренду.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным подходом заключается в том, что он отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком подхода является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

В рамках доходного подхода выделяются два метода – методы, основанные на капитализации либо на дисконтировании денежных потоков. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения носят неравномерный характер, то используется метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется, если уровень доходов прогнозируется на постоянном или изменяющемся с незначительным темпом роста уровне.

В настоящей оценке был использован *метод прямой капитализации*. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). Выбор метода оценки обусловлен особенностями оцениваемого объекта. Объект оценки является доходоприносящим объектом недвижимости, не требующим существенных капложений, и можно ожидать, что доходы от объекта недвижимости будут равномерными (по периодичности и величине) в течение продолжительного периода времени. Кроме того, имеется достаточное количество рыночных данных об объектах-аналогах, которые дают нам информацию о текущей доходности (доходности на дату оценки).

Этот метод основан на положениях концепции временной стоимости денежных средств. Текущий эквивалент будущих денежных потоков может быть рассчитан исходя из соответствующей им ставки дисконтирования. Частным случаем ставки дисконтирования является ставка капитализации, которая используется для приведения к текущему периоду бесконечно длинного ряда одинаковых или изменяющихся с постоянным темпом денежных потоков.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- *чистый операционный годовой доход* при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта;
- *коэффициент капитализации* к данному доходу.

По данному методу стоимость недвижимости определяется делением спрогнозированного чистого операционного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации:

$$PV = \frac{NOI}{Ro},$$

где: **PV** – текущая стоимость объекта оценки, руб.;
NOI – репрезентативная величина чистого операционного годового дохода, руб.;
Ro – коэффициент капитализации.

Оцениваемый объект недвижимости способен приносить поток доходов при сдаче его в аренду. Поэтому при определении чистого операционного годового дохода необходимо рассчитать рыночную годовую ставку арендной платы для объекта оценки.

14.1. Расчет рыночной ставки годовой арендной платы

Как показал анализ рынка недвижимости, арендные ставки бывают двух типов: валовая арендная ставка и чистая арендная ставка. Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено». Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки). Взаимосвязь этих двух величин может быть описана следующей формулой:

$$AC_{\text{чистая}} = AC_{\text{валовая}} - \text{типовые ОР арендатора},$$

где:

AC_{чистая} – удельная чистая арендная ставка, руб./м² в месяц;

AC_{валовая} – удельная валовая арендная ставка, руб./м² в месяц;

типовые ОР арендатора – типовые расходы, которые несет арендатор объекта недвижимости.

Типовые расходы собственника объекта недвижимости будут учитываться Оценщиком далее (при расчете чистого операционного дохода). На данном же этапе необходимо учесть типовые расходы арендатора, чтобы использовать в дальнейших расчетах очищенную от них величину арендной ставки.

Типовые расходы арендатора включают в себя:

Коммунальные расходы:

- плата за электричество;
- плата за водоснабжение и канализацию;
- плата за отопление.

**Эксплуатационные расходы:**

- уборка внутренних помещений;
- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
- текущий (мелкий) ремонт.

Для расчета величины типовых операционных расходов арендатора Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁶⁹:

7.3. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов производственно-складской недвижимости

Доли «типовых операционных расходов арендатора» объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 24

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	12,6%	18,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,48%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	7,6%	11,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	21,8%	28,2%

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 25

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	9,0%	22,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	0,71%	3,29%
Интернет и средства связи	1,50%	0,84%	2,16%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,72%	4,28%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	1,65%	4,35%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	4,6%	14,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	14,9%	36,1%

Расчет величины чистой арендной ставки (то есть арендной ставки «очищенной» от величины типовых операционных расходов арендатора) проводится в следующем порядке. Если арендная ставка, указанная в объявлении, не включает в себя величину коммунальных платежей, то сперва необходимо прибавить к ней величину коммунальных платежей, и лишь после этого вычитать итоговую величину типовых операционных расходов арендатора. Если же арендная ставка, указанная в объявлении, является валовой (то есть все расходы несет арендодатель), то итоговая величина расходов вычитается сразу.

Оценщик принимает величину типовых операционных расходов арендатора объекта недвижимости на уровне среднего значения.

Расчет чистой арендной ставки проводился Оценщиком для каждого объекта-аналога, в зависимости от состава арендной ставки.

Таким образом, используемая в расчетах Оценщика величина арендной ставки, является чистой.

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод количественных корректировок. Порядок расчета с использованием данного метода был приведен выше (раздел «Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода»).

Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги (складские и производственно-складские здания и помещения), предложенные к сдаче в аренду.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объектам оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы). Оценка физического состояния и состояния отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в разд. «Анализ рынка объекта оценки».

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

⁶⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород 2019 (страницы 84 – 85).



Ввиду того, что у оцениваемого объекта ограничен рынок сдачи в аренду объектов сопоставимой площади, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов помещения площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 50%.

Вся использованная информация о предложениях к сдаче в аренду нежилых помещений является актуальной на дату оценки.

Выбор единицы сравнения

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную ставку за 1 м² в месяц без учета эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов и с учетом НДС.

Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях об аренде нежилых помещений указывается не только месячная арендная плата, но и арендная ставка 1 м² в месяц.

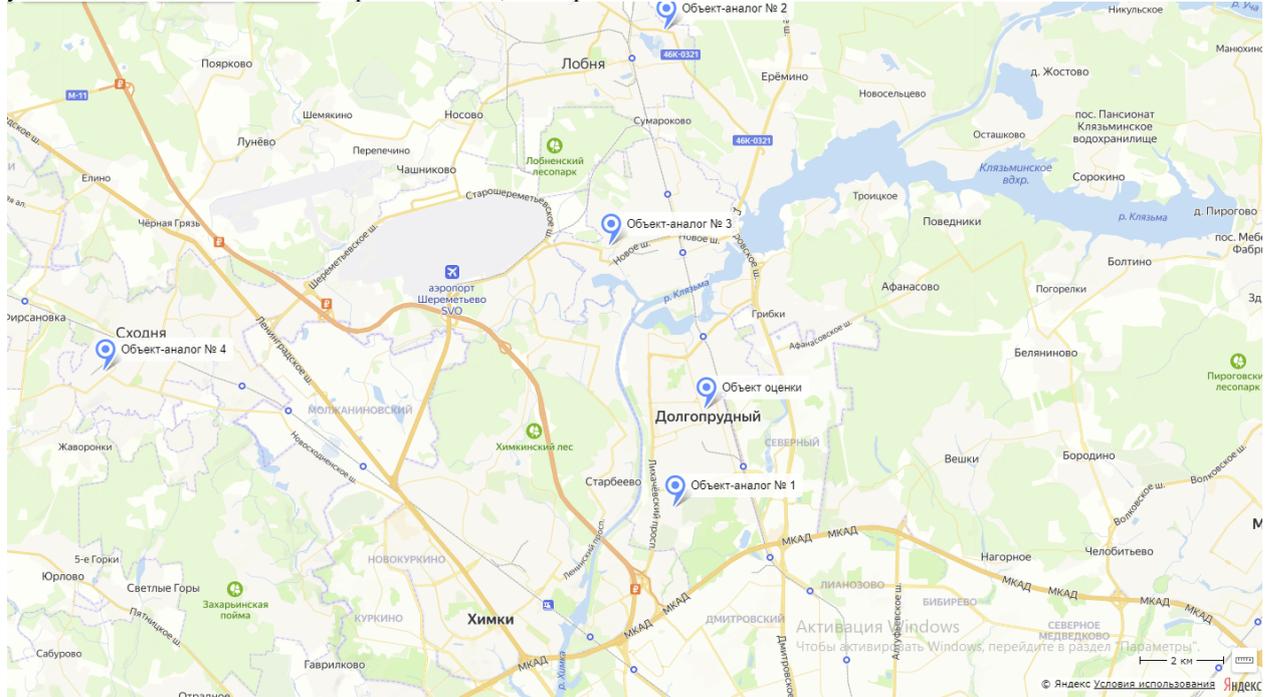


Рисунок 20. Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов

Обоснование корректировок

При использовании данных аналитических исследований, Оценщик использует значения корректировок, усреднённые по городам России.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает различия в правомочиях на объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, так как право аренды (пользования и владения) объектами передается на одинаковых условиях. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение арендной ставки над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с *данными аналитических исследований*, было установлено, что размер скидки на торг составляет⁷⁰:

⁷⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 312 и 313).



Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Демпированный интервал	
Адаптированные объекты			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	8,2%	11,0%
2. Специализированные высокостатусные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для продажи/аренды для личного пользования	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	8,5%	11,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	7,8%	16,0%
2. Специализированные высокостатусные складские объекты	11,0%	6,8%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для продажи/аренды для личного пользования	12,8%	8,6%	17,1%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	16,0%	10,6%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,8%	15,6%

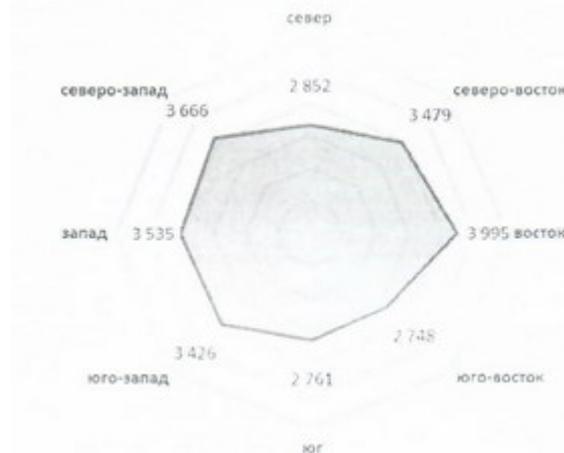
312

313

Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки, развит достаточно активно, то Оценщик счел целесообразным использовать величину поправки из активного рынка. Оценщик использует величину поправки по универсальным производственно-складским объектам. Оценщик принимает величину поправки на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, к объектам-аналогам № 1 - № 4 применялись понижающие поправки в размере - 10,1%.

Корректировки второй группы:

Поправка на типовую зону по направлению от Москвы. Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. При внесении поправки на местоположение Оценщик руководствовался двумя факторами: направлением от Москвы и удаленностью от МКАД. Для расчета поправки на направление от Москвы Оценщик использовал данные аналитических исследований⁷¹:



Все объекты сравнения сопоставимы по данному показателю. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на типовую зону по удаленности от МКАД. Для расчета поправки на удаленность от МКАД Оценщик использовал данные аналитических исследований⁷²:

⁷¹ Анализ и изучение информации, представленной в отчетах об оценке рыночной стоимости, выполненных для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Московской области (дата оценки 01.01.2018 г.), размещенных в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

⁷² Яскевич Е.Е. Сборник рыночных корректировок-2020. Москва, 2020 (страница 19).



1.3.1.6. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «В-С»

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



78

Расчёт поправки проводился следующим образом:

$$K = \frac{52,422 * X_{00}^{-0,321}}{52,422 * X_{0a}^{-0,321}}$$

где:

X_{00} – удаленность от МКАД объекта оценки, км.

X_{0a} – удаленность от МКАД объекта-аналога, км.

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую арендную ставку. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания арендная ставка 1 м² при прочих равных условиях падает.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁷³:

⁷³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 193).



Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,78	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000		0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

193

Оценщик принимает поправку в соответствии с усредненными данными по России (арендные ставки).

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на долю площади офисных помещений в общей площади объекта. Арендная плата за объект недвижимости во многом зависит от соотношения площадей офисных и производственно-складских помещений. Поэтому необходимо вести корректировку, учитывающую данное соотношение.

Поскольку доля офисных помещений в общей площади сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Расчет корректировки производился по формуле, описанной выше.

Введем следующие обозначения:

- S_1 – площадь офисных помещений в составе объекта;
- S_2 – площадь производственно-складских помещений в составе объекта;
- S_0 – общая площадь объекта (складывается из площади производственно-складских и офисных помещений, входящих в состав объекта);
- d – доля площади офисных помещений в общей площади объекта, т. е.:

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

C_d – арендная ставка объекта, имеющего в своем составе производственно-складские и офисные помещения;

C_1 – арендная ставка офисных помещений, входящих в состав объекта;

C_2 – арендная ставка производственно-складских, входящих в состав объекта.

Необходимо отметить, что арендная ставка объекта (C_d), находится в диапазоне от C_0 до C_1 . При этом, чем больше доля офисных помещений в общей площади, тем выше арендная ставка. Таким образом, будет справедливо выражение:

$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо», а объекта-аналога – «оа»):

$$k = \frac{C_{d_{oo}} - 1}{C_{d_{oa}} - 1} = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oo} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oa} + 1} - 1.$$

В ходе анализа рынка было установлено, что арендная ставка офисных помещений, входящих в состав объекта



(С1), примерно в 1,47 раза выше арендной ставки производственно-складских площадей⁷⁴.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на тип объекта недвижимости. По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, части зданий встроенные или встроенно-пристроенные помещения.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁷⁵:

11.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

195

⁷⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 300).

⁷⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 195).



Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на материал стен. Материал стен оказывает существенное влияние на арендную плату объекта. По материалам стен, можно провести следующую градацию: капитальные, сэндвич-панели, металлические.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических*⁷⁶:

Таблица 104

города с численностью до 500 тыс. чел.				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект стенки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,48	0,59	1,00

Таблица 105

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект стенки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Важно отметить, в данном разделе при расчёте корректировок для групп «города с численностью более 1 млн. чел.» и «города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.» отсутствует корректировки для перехода от капитальных стен к сэндвич-панелям, поскольку анализ данных по этим группам не выявил закономерностей. Это говорит о том, что такой ценообразующий фактор, как материал стен, не является абсолютно инвариантным, то есть в какой-то степени он зависит от территориальной принадлежности оцениваемого объекта. В связи с этим, еще раз напоминаем о том, что при использовании данных Справочника необходимо опираться прежде всего на анализ рынка, проводимый в каждом конкретном случае.

Считаем необходимым еще раз обратить внимание пользователей на то, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, рассчитаны по статистическим данным.

216

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на физическое состояние объекта недвижимости. Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное физическое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁷⁷:

⁷⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 216).

⁷⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 247).



Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

247

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на долю отапливаемых помещений в общей площади производственно-складского комплекса. В данном случае поправка учитывает разницу в стоимости производственно-складских объектов, имеющих в составе отапливаемые и неотапливаемые производственно-складские помещения.

В ходе анализа рынка было установлено, что цена за 1 м² отапливаемых помещений, входящих в состав объекта, примерно в 1,37 (1/0,73=1,37) раза выше цены за 1 м² неотапливаемых площадей (Оценщик использует данные статистики рынка)⁷⁸.

⁷⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 207).



**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Расчет поправки на долю отопливаемых помещений в общей площади помещений производственно-складского комплекса производился по аналогии с расчетом поправки на долю офисных помещений в общей площади объекта (см. выше). Только в данном случае рассматривалась *доля отопливаемых помещений в общей площади объекта*.

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на наличие грузоподъемных механизмов. Помещения, имеющие в своем составе грузоподъемные механизмы (кран-балки, тельферы лифты), более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем аналогичные помещения без грузоподъемных механизмов.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований* (Оценщик использует данные статистики рынка)⁷⁹:

⁷⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 226).



Далее в таблицах 114-120 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрицы коэффициентов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,91	0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,87	0,98

226

Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Поправка на наличие холодильных камер. Помещения, имеющие в своем составе холодильные камеры, имеют более высокую арендную плату, чем аналогичные помещения без них.

Для расчета поправки Оценщик использовал *данные аналитических исследований* (Оценщик использует данные статистики рынка)⁸⁰:

11.7.2. Данные статистики рынка

Далее в таблицах 127-129 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, границы расширенных интервалов, полученные в результате обработки статистических данных, а также матрицы коэффициентов.

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,16	1,20

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,18	1,11	1,24

235

⁸⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 (страница 235).



Применяемые корректировки приведены в таблице «*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок*».

Корректировки второй группы по прочим ценообразующим факторам не применялись, ввиду сопоставимости объектов сравнения. После внесения поправок, в качестве базиса ставки арендной платы оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная ставка арендной платы по сравниваемым объектам. Расчет средневзвешенной ставки арендной платы по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_a| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_a| + 1) / (|S_1| + 1) + \dots + (|S_a| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер объекта-аналога;

S_a – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

S₁ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

S_n – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

Источник: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>.

Средневзвешенная ставка арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (K \times C_A)$$

где:

Ср.вз.знач. – средневзвешенная стоимость, руб./м²;

k = 1, ..., n – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

K – весовой коэффициент объекта-аналога;

C_A – скорректированная стоимость по объекту-аналогу, руб./ м²

Источник: Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005.



Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Комплекс объектов недвижимости	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации		Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259213496/ т. 8 (926) 564-99-26	Сайт объявлений "Авито" https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4705_m_2104709175 т. 8 (919) 991-13-63	Сайт объявлений "Циан" https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259221932/ т. 8 (926) 564-99-26	Сайт объявлений "Циан" https://khimki.cian.ru/rent/commercial/250043600/ т. 8 (965) 288-08-97
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²		390	497	433	304
Имущественные права	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода	Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка с НДС, руб./м ² , руб.		390	497	433	304
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка с НДС, руб./м ² , руб.		390	497	433	304
Дата предложения/продажи		15.06.2021	03.06.2021	15.06.2021	03.06.2021
Величина корректировки на дату предложения (продажи)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка с НДС, руб./м ² , руб.		390	497	433	304
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная базовая цена аренды, руб./м ²		351	447	389	273
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, 23	Московская область, г. Долгопрудный, Транспортный проезд	Московская область, г. Лобня, ул. Киово	Московская область, г. Долгопрудный, мкр. Павельцево, ул. 25 Съезда, 2	Московская область, г. Химки, ул. Некрасова
Типовая зона по направлению от Москвы	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад	Северо-запад
Величина корректировки на типовую зону по направлению от Москвы, %		0%	0%	0%	0%
Типовая зона по удаленности от МКАД, км	6,2	6,2	14,0	6,2	13,0
Величина корректировки на типовую зону по удаленности от МКАД, %		0,0%	29,9%	0,0%	26,8%
Арендопригодная площадь, м ²	3 650,0	2 100,0	4 705,0	1 200,0	5 000,0
Диапазон из матрицы коэффициентов, в который попадает значение площади	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	5000-10000
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%	12%
Доля офисных помещений в общей площади объекта	0,15	0,00	0,04	0,00	0,06
Величина корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта, %		7%	5%	7%	4%
Тип объекта недвижимости	Комплекс зданий	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенные помещения
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, %		10%	10%	10%	10%
Материал стен	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Величина корректировки на материал стен, %		28%	0%	0%	0%
Функциональное назначение объекта	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект
Величина корректировки на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%



Физическое состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки на физическое состояние объекта недвижимости, %		0%	-18%	0%	0%
Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта, %		-6%	-6%	-6%	-6%
Состояние отделки офисных помещений	Требуется косметического ремонта				
Величина корректировки на состояние отделки офисных помещений, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие грузоподъемных механизмов, %		-8%	0%	0%	0%
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие холодильных камер, %		0%	0%	0%	0%
Стоимость аренды после всех корректировок, руб./м²		457	517	430	417
Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение "без учета знака корректировки")		0,6910	0,7900	0,3310	0,6890
Весовой коэффициент		0,2372	0,2241	0,3013	0,2374
Средневзвешенная месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²	453				
Годовая арендная ставка с НДС, руб.	5 436				

В случае, когда суммарная корректировка (модуля частных корректировок) по объектам-аналогам составляет более 30%, Оценщик не исключает данные аналоги из расчетов, поскольку все корректировки обоснованы и рассчитаны, приведены прямые ссылки на источники информации.



14.2. Анализ дохода

Расчет чистого операционного годового дохода выполняется в следующей последовательности:

- определение *потенциального валового дохода* (ПВД) – это доход, приносимый недвижимостью при 100%-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат;
- определение *действительного валового дохода* (ДВД) – это потенциальный валовой доход, уменьшенный на процент недозагрузки. Для расчета величины процента недозагрузки Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁸¹:

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,0% - 15,0%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	13,8%	12,0% - 14,0%
3. Объекты, предназначенные для литейного производства	14,0%	14,0% - 15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,2%	17,0% - 20,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0% - 15,2%

33

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	9,7% - 20,9%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	13,4%	7,8% - 19,1%
3. Объекты, предназначенные для литейного производства	14,8%	9,0% - 20,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,2%	12,0% - 25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4% - 19,8%

34

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9% - 23,0%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	20,1%	19,0% - 21,3%
3. Объекты, предназначенные для литейного производства	21,8%	20,8% - 23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3% - 27,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1% - 21,0%

43

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,5% - 30,5%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	20,1%	13,4% - 26,9%
3. Объекты, предназначенные для литейного производства	21,8%	14,0% - 29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1% - 33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0% - 27,7%

44

Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки, развит достаточно активно, то Оценщик счел целесообразным использовать величину процента недозагрузки из активного рынка. Оценщик использует величину процента недозагрузки по универсальным производственно-складским объектам. Оценщик принимает величину процента недозагрузки на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, величина процента недозагрузки принята в размере 14,8% от ПВД.

⁸¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 (страницы 33, 34, 43 и 44).



□ определение *операционных расходов* – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Чистый операционный годовой доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом эксплуатационных расходов за год.

Эксплуатационные расходы состоят из постоянных и переменных операционных расходов, а также расходов по формированию фонда замещения.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления и прочие постоянные расходы.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. К наиболее типичным переменным расходам относятся: коммунальные, на текущие ремонтные работы, заработная плата персонала, налоги на заработную плату, на пожарную охрану и обеспечение безопасности, на управление и т. д.

В рамках настоящего раздела Оценщик провел анализ, так называемых, типовых расходов собственника, под которыми понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Данные расходы включают в себя следующие статьи:

Эксплуатационные расходы:

- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).

Прочие расходы:

- налоговые платежи (в том числе налог на имущество);
- плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- резерв на замещение (расходы капитального характера).

Напомним, что прочие расходы (так называемые, типовые расходы арендатора) были учтены Оценщиком ранее, при расчете чистой арендной ставки.

Для расчета величины типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости Оценщик использовал *данные аналитических исследований*⁸²:

8.3. Типовые операционные расходы собственника объекта производственно-складской недвижимости

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	13,9%	16,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	16,1%	18,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	17,0%	20,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	12,9%	17,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,2%	18,8%

Границы расширенного интервала «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	8,6%	21,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	11,8%	23,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	12,8%	24,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	8,9%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,8%	23,2%

Оценщик использует величину типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости по универсальным производственно-складским объектам. Оценщик принимает величину типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, величина типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости принята в размере 15,4% от ПВД.

⁸² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород 2019 (страницы 112 – 113).

**Определение величины чистого операционного дохода**

Показатель	Комплекс объектов недвижимости
Годовая арендная ставка за 1 м ² без учета коммунальных платежей с НДС, руб./м ²	5 436
Арендопригодная площадь, м2	3650,0
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	19 841 400
Процент недозагрузки (14,8%), руб.	2 936 527
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	16 904 873
Расходы на содержание объекта (15,4%), руб.	3 055 576
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	13 849 297

14.3. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Как и любая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

Коэффициент капитализации определялся Оценщиком с использованием *данных аналитических исследований*⁸³:

4.1. Текущая доходность на активном рынке**4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	10,1%	12,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,8%	10,6%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для личного производства	12,1%	11,2%	13,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,7%	12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2%	13,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,6%	8,7%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для личного производства	12,1%	8,0%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8%	13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8%	14,9%

⁸³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 (страницы 68, 69, 89 и 90).



Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,6%	12,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%
3. Объекты, предназначенные для складского назначения ⁸⁴	-	-	-
4. Специализированные объекты складского назначения	10,9%	9,3%	12,5%
5. Объекты складского назначения, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8%	13,1%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 38

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	8,2%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для складского назначения ⁸⁴	-	-	-
4. Специализированные объекты складского назначения	10,9%	7,5%	14,3%
5. Объекты складского назначения, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,0%	15,1%

⁸⁴ Данных недостаточно для достоверной оценки

Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки, развит достаточно активно, то Оценщик счел целесообразным использовать величину коэффициента капитализации из активного рынка. Оценщик использует величину коэффициента капитализации по универсальным производственно-складским объектам. Оценщик принимает величину коэффициента капитализации на уровне среднего значения. Исходя из вышеизложенного, величина коэффициента капитализации принята в размере 11,1%.

14.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости, полученная с использованием доходного подхода, определяется в следующей таблице.

Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Наименование объекта оценки	ЧОД, (руб.)	Коэффициент капитализации	Стоимость по доходному подходу с учетом НДС в части улучшений, (руб.)
Комплекс объектов недвижимости	13 849 297	0,1110	124 768 441

Стоимость объекта недвижимости с учетом НДС⁸⁴ в части улучшений, полученная с применением доходного подхода, на дату оценки составляет:

124 768 441 руб.

15. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Поскольку, при оценке земельного участка применялся только один подход – сравнительный, то итоговое значение величины рыночной стоимости соответствует величине, полученной по применяемому подходу.

Учитывая тот факт, что при расчете рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, согласование значений, полученных различными подходами для определения существенности расхождения значений в соответствии с п.25 ФСО № 1 не требуется.

Величина рыночной стоимости комплекса недвижимости, полученная с использованием затратного подхода, в процедуре согласования не участвовала и использовалась лишь для разбиения стоимости комплекса «пообъектно». Данное решение продиктовано тем, что затраты на создание объектов, широко представленных на рынке, зачастую не соответствуют рыночным тенденциям.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;

⁸⁴ Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. 6).



- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как

местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Рассмотрим эти критерии.

Назначение оценки учитывает, для каких целей проводится оценка объекта, как будут использованы ее результаты. Например, для переоценки основных фондов главным и единственным разрешенным подходом является затратный подход. Для инвестиционных проектов и для сдачи в аренду ключевым показателем является ожидаемая доходность объекта, и важнейшим будет доходный подход. Для целей кредитования и купли-продажи основным будет сравнительный подход.

Функциональное назначение объекта учитывает преимущественное использование подобных объектов и наиболее вероятный порядок их финансирования. Например, квартиры чаще всего покупают для собственного проживания, и основным является сравнительный подход. Коттеджи чаще строят, чем покупают, и используют обычно для также собственного проживания. Основной подход здесь - затратный. Магазины, складские, производственные и офисные помещения приносят доход при сдаче в аренду, однако по данным типам недвижимости сформированы развитые рынки купли-продажи, поэтому определяющим будет сравнительный подход.

Достаточность и достоверность данных, на основе которых проводился анализ, в данном случае оценена следующим образом: в сравнительном и доходном подходах учитываются данные публичных ofert, цены предложения которых наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечающих требованиям российского законодательства в области оценки.

Способность учитывать конъюнктуру рынка. Рыночная конъюнктура является точкой, где сочетаются условия и обстоятельства, отражающие реальное положение на рынке, и определяется соотношения и тенденции спроса и предложения. Сравнительный и доходный подходы способны учитывать реакцию продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) на сложившуюся конъюнктуру рынка, так как в этих подходах учитываются данные, полученные на открытом рынке.

Способность учитывать доходность объекта. Для коммерческой недвижимости доходность объекта является одним из основных требований собственника (арендатора) объекта недвижимости. При расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода используются рыночные данные об объектах-аналогах, которые дают оценщику информацию о текущей доходности, а расчет рисков позволяет прогнозировать доходность. В связи, с чем доходный подход в полной мере отражает качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение прогнозного периода.

Возможность прогнозирования во времени. В отличие от сравнительного подхода при исследовании рынка аренды коммерческой недвижимости в рамках доходного подхода, имеется возможность рассчитать поступление будущих доходов от объекта недвижимости и преобразовать их в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для оцениваемых объектов. В связи с этим возможность прогнозирования у доходного подхода будет выше.

Способность учитывать особенности объекта. Для потенциального покупателя некоторые особенности объекта (техническое состояние здания и инженерных коммуникаций, группа капитальности и др.) имеют большее значение, чем для арендатора. Поэтому способность учитывать особенности объекта у сравнительного подхода выше.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки (см. табл. «Расчет весовых коэффициентов»).

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);

найдем сумму баллов каждого подхода;

найдем сумму баллов всех используемых подходов;

по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в таблице «Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта».

Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
Назначение оценки	5	5	10
Функциональное назначение объекта	5	5	10
Достаточность и достоверность данных	4	4	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	5	10
Способность учитывать доходность объекта	5	4	9
Возможность прогнозирования во времени	5	4	9
Особенности объекта	3	5	8
Ненормированный вес подхода	32	32	64
Нормированный вес подхода	0,50	0,50	1,00



Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Подход	Стоимость с НДС, (руб.)	Нормированный вес подхода	Вклад (руб.)
Сравнительный подход	149 769 837	0,50	74 884 919
Доходный подход	124 768 441	0,50	62 384 221
Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости с НДС, руб.	137 269 140		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости с НДС, округленно, руб.	137 269 000		
Стоимость земельного участка, руб.	45 145 600		
Рыночная стоимость зданий, входящих в состав комплекса объектов недвижимости, с НДС в части улучшений и без учета стоимости земельного участка, округленно, руб.	92 123 400		

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Стоимость каждого объекта недвижимости, входящего в состав рассматриваемого комплекса, определялась методом разбиения общей стоимости комплекса, определенной выше, по весу стоимости этой единицы, полученной пообъектно (по затратному подходу). Данные расчеты производились без учета стоимости права аренды земельного участка под комплексом.

№ п/п	Литера	Кадастровый номер	Наименование объекта оценки	Доля стоимости объекта оценки в общей стоимости по затратному подходу, (%)	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, округленно, (руб.)
1	A, A2, A3, A4, A5	50:42:0010225:186	Основное строение площадью 1559,8 м ²	64,81	59 705 176	59 705 000
2	A6, A7	50:42:0010225:597	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	23,69	21 824 033	21 824 000
3	A1	50:42:0010225:36	Цех площадью 378,2 м ²	5,18	4 771 992	4 772 000
4	A8	50:42:0010225:42	Склад площадью 169,8 м ²	3,32	3 058 497	3 058 000
5	A9	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	Нежилое здание площадью 153 м ²	3,00	2 763 702	2 764 000

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах⁸⁵, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС в части улучшений на дату оценки составляет:

137 269 000

Сто тридцать семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч рублей,
в том числе:

№ п/п	Литера	Кадастровый номер	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта с НДС, (руб.)
1	A, A2, A3, A4, A5	50:42:0010225:186	Основное строение площадью 1559,8 м ²	1559,8	59 705 000
2	A6, A7	50:42:0010225:597	Нежилое здание площадью 2166,2 м ²	2166,2	21 824 000
3	A1	50:42:0010225:36	Цех площадью 378,2 м ²	378,2	4 772 000
4	A8	50:42:0010225:42	Склад площадью 169,8 м ²	169,8	3 058 000
5	A9	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	Нежилое здание площадью 153 м ²	153,0	2 764 000
6	-	50:42:0010225:12	Земельный участок площадью 6400 м ²	6400	45 146 000
Итого:					137 269 000

Комментарий: Стоимость зданий, входящих в состав объекта оценки, выделяется как часть рыночной стоимости объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок под ними.

Все значения, определяемые экспертным мнением и используемые в расчетах, соответствуют рыночным данным и подтверждаются анализом рынка.

Оценщик 1 категории
Член саморегулируемой организации оценщиков –
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Регистрационный № 349

А.В. Токарев

В соответствии с ФСО 7 п. 30: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

⁸⁵ В результате оценки выявлено, что рыночные показатели (цена продажи, ставка аренды, ставка капитализации и т.д.) соответствуют диапазону значений в рамках анализа рынка.



Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁸⁶ содержат следующее положение:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований...(к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций⁸⁷ или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁸⁸.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-25\%$ ⁸⁹.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на $\pm 15\%$.

Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет от 116 600 000 до 157 800 000 рублей.

16. Заявление о соответствии

У Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассмотренных в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ним отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» не нарушались.

Оцениваемое имущество было обследовано непосредственно на дату оценки.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета «Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 16.07.98 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

⁸⁶Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

⁸⁷ Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» http://sroro.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

⁸⁸ См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

⁸⁹ См., например, RICS/IPDSaleprice – Valuationsreport – ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS



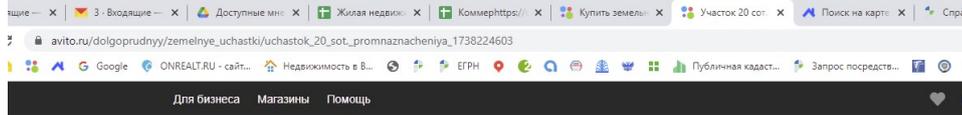
8. Стандарты и правила оценочной деятельности «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета «Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
9. Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета «Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
10. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: Уч. пособие. – М.: РИО, 1994.
11. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: 2000.
12. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости: СПб., 2003.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. — М., 2000.
14. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
15. Прорвич В. А., Кузнецов В.Н. и др. Оценка урбанизированных земель. М.: Экономика, 2004.
16. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос. университет, 2007.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020.
18. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020.
19. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020.
20. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020.
21. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород 2019.
22. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р.
23. Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.
24. Данные других организаций: компания «Мегаполис», Комитет исследований London Consulting & Management Company, Федеральная служба государственной статистики.
25. Данные сети Internet.
26. Данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки.

Приложения

Приложение № 1. Сведения об объектах-аналогах

Предложения по продаже земельных участков

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки. Объект-аналог № 1



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

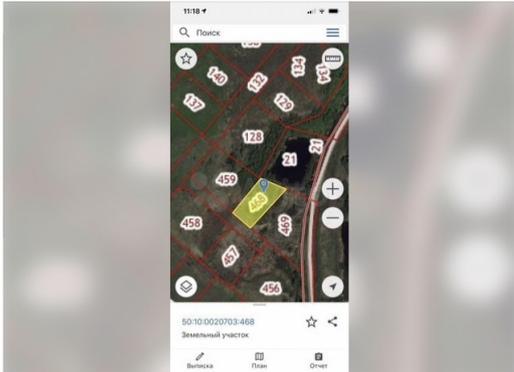
Земельные участки Поиск по объявлениям

ДОМ В ЭЛИТНОМ КЛУБНОМ ПОСЕЛКЕ
от 5 150 500 ₽ НА БЕРЕГУ МОЖАЙСКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА

Долгопрудный · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 18 июня в 19:37



12 000 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 967 557-23-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Виктор
Частное лицо
На Авито с апреля 2013

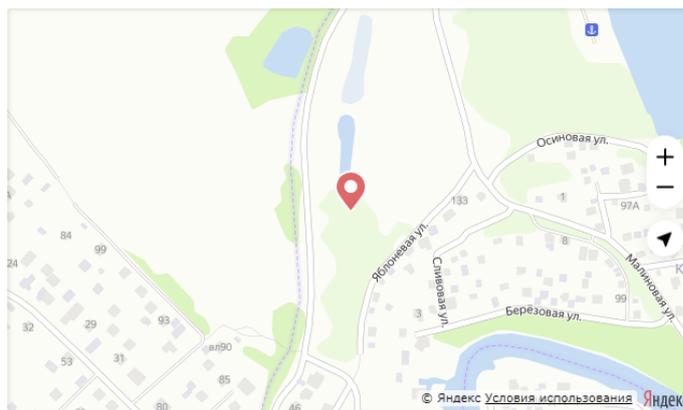
№ 1738224603, 799 (+7)

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Московская область, Долгопрудный
Дмитровское шоссе, 8 км

Скрыть карту ^



Продам участок 20 соток пром назначения. Адрес: г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево

12 000 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 967 557-23-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Виктор
Частное лицо
На Авито с апреля 2013

№ 1738224603, 799 (+7)



Пожаловаться

https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1738224603

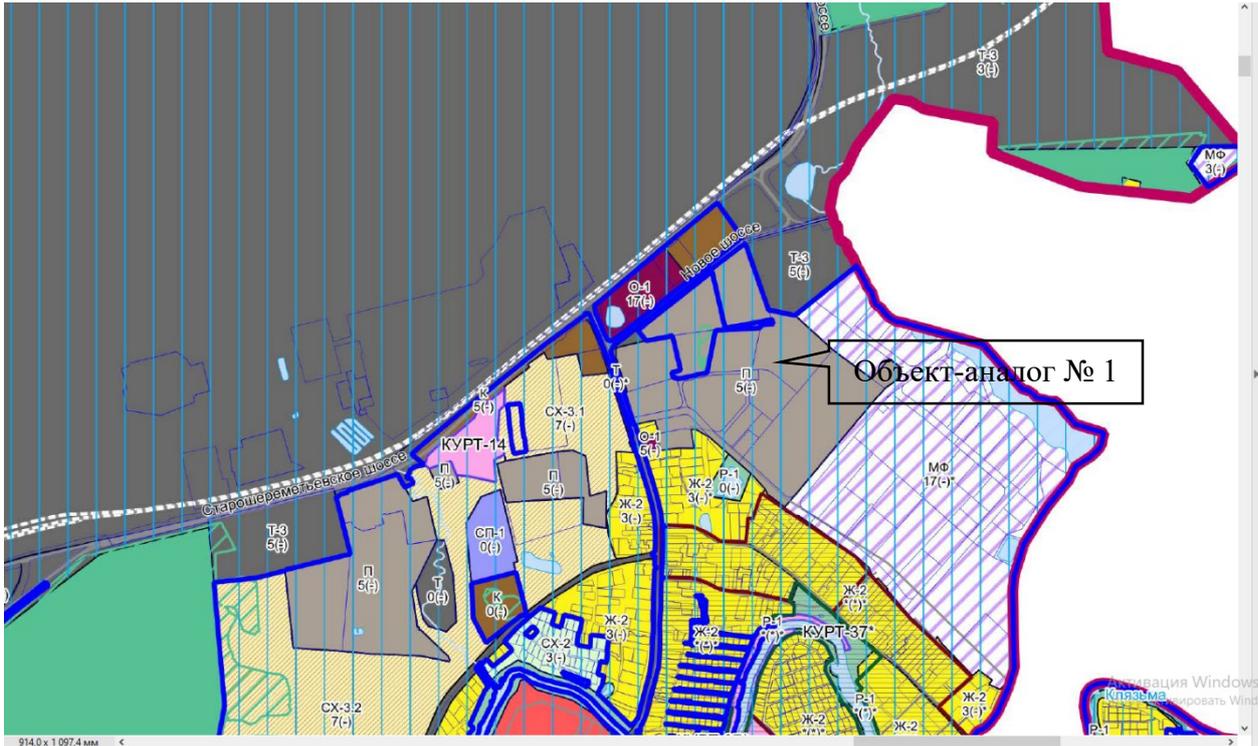


Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 📄 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:10:0020703:468
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	16.04.2021
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	производственная деятельность; легкая промышленность; фармацевтическая деятельность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; автомобильный транспорт; склады
Площадь:	2000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Московская область, г Химки
Дата обновления информации:	17.04.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50:10:0020703:468-50/215/2021-1 от 16.04.2021 (Собственность)	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
← Вернуться к результатам поиска 📄 Сформировать новый запрос	

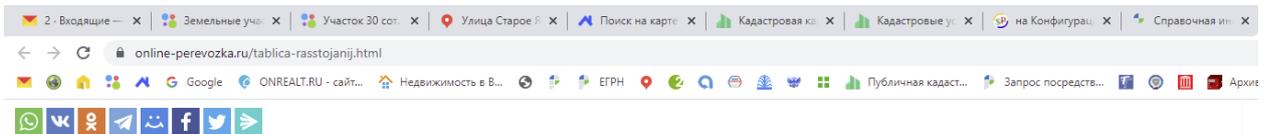
Данные Росреестра по объекту-аналогу

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbsIwEPyWHnr2OgkEuLmAaEUL5dW SXCzHWMQocSLHadW_r51E0AtwgOXDPmZmZxfFaI9ixb7kkRIZKJbZPIr7dLYKpngc4PlshUMgL2SOftwD2PbQ503AEqP4P3wLcHy48ghYfnxzxNi7A3AW7w2JrMmQAn4mmATefDnZDoGsffh4XXgeAEYbp8ELZXSZRZUKj6BE2gmmeEu4O6bppUVfCKtmwyA5U1XnigC6vjBbCnOOamIp3UFYybXKhui5nDRNFPRhhGAF4EIL_CvqDiw41P6VI2wTao1WgZVHJxknUG7qqI-sfUUC2O3dQ6OQneDUlqmR2k6loW0_AamDAmExc7VbMjZe2SkbUumv2SU-vyD6Y1NSYTuti9PU3XriUUt1fQTHHRWSnz3R7ke54P_Cv -- EX3StllQ!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGO170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=50:10:20703:468&dbName=firLite®ion_key=150



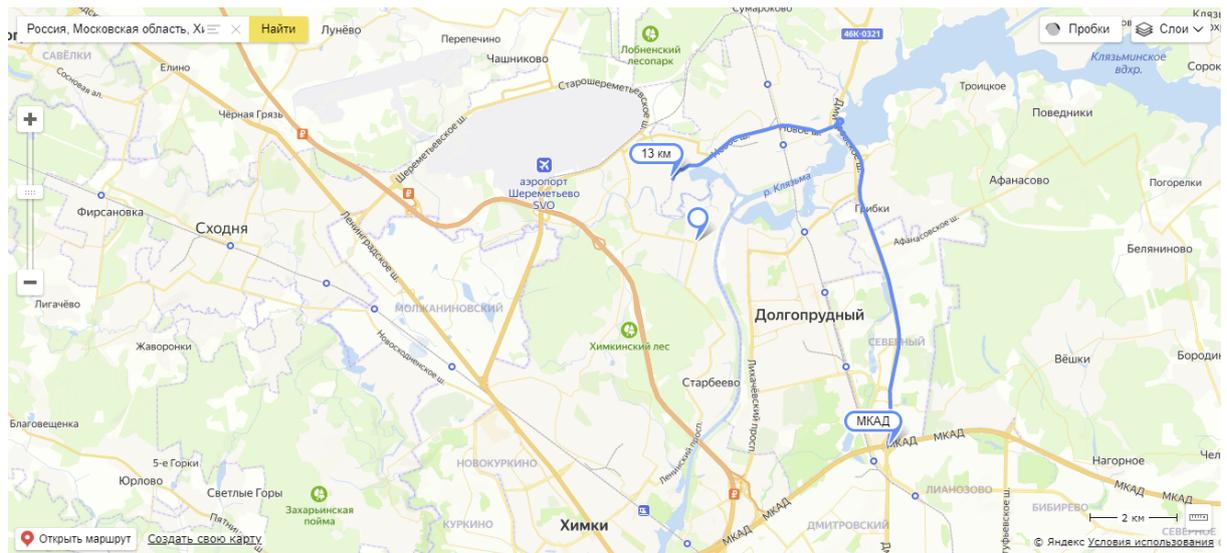
<https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/255598>

Фрагмент Правил землепользования и застройки Правил землепользования и застройки городского округа Химки Московской области



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>

Подсчёт расстояния от МКАД



Объект-аналог № 2

дolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252009375/

ЦИАН Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Долгопрудном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Долгопрудном > метро Долгопрудная

18 июн, 16:58 784 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 57 сот.

Московская область, Долгопрудный [На карте](#)
 Долгопрудная · 15 мин. пешком Ховрино · 15 мин. на транспорте
 Дмитровское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

6 фото

57 сот. Участок поселений (можно изменить)
 Площадь Категория

Продается земельный участок 57 соток в центре города: г. Долгопрудный, ул. Спортивная, Центральный парк (КН: 50:42:0010310:6224). В настоящее время используется под платную стоянку. Земли населенных пунктов, для стоянок автомобильного транспорта (объекты дорожного сервиса). Условно разрешенные виды использования: магазины, деловое управление, общественное питание и др. Аренда на 49 лет (до 2052 г.), уступка прав аренды.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 929 697-94-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	28 475 000 Р	Налог	УСН
Ставка	4 996 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 929 697-94-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

ВРИ	Обслуживание автотранспорта
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке

на о сайте

ите здесь текст для поиска

Онлайн-показ

28 475 000 Р 499 562 Р за сот.

Вектор
 Агентство недвижимости
 Ещё 11 объектов

+7 929 697-94-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Офисы в 1 минуте от метро
 Аренда офисов в бизнес-центре «Вернадский». Площади от 15 м2. Качественная отделка, вся инфраструктура, паркинг. Девелопер KR Properties.
 +7 (495) 487-17-38
 Застройщик АО «КР Пропертиз». Подробности на сайте kr-pro.ru

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Прайм Тайм»
 Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
 +7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159/ или активировать Windows, п

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, п

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252009375/>

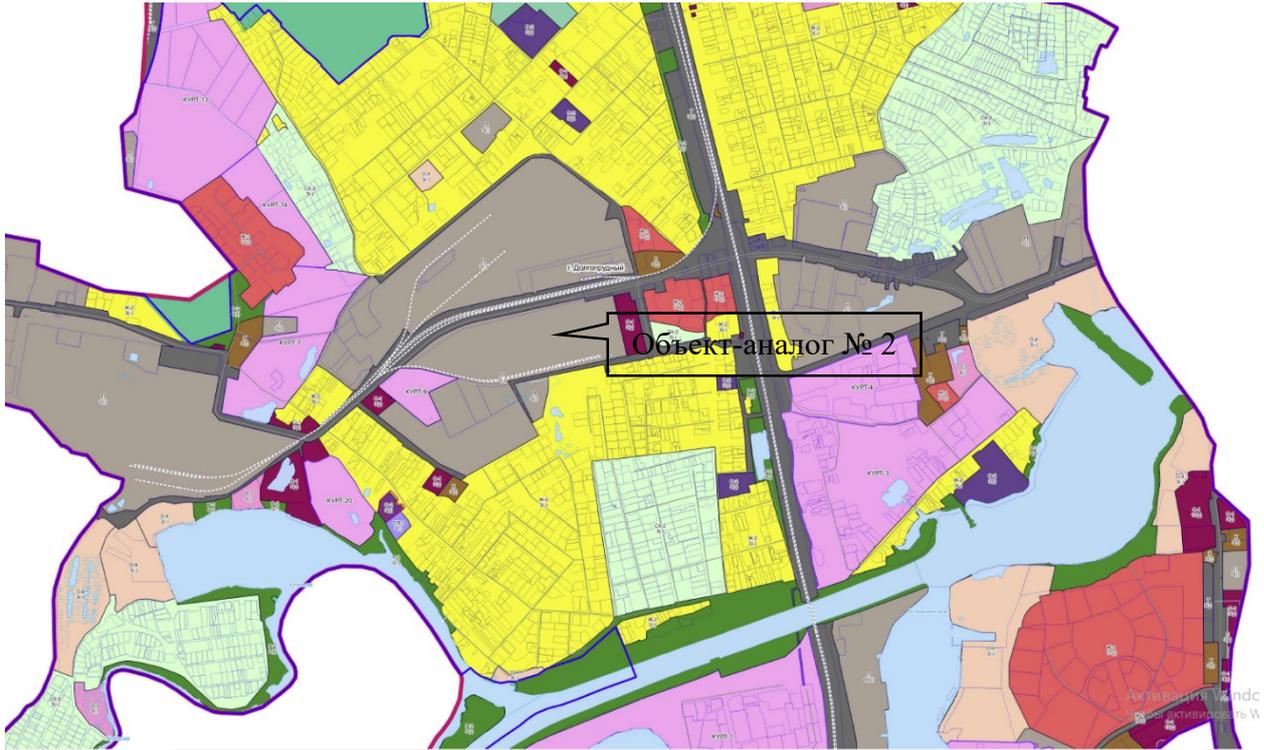


Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:42:0010310:6224
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	02.07.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	автостоянка
Площадь:	5695
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11198704,95
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Спортивная, с северной стороны ПКИО
Дата обновления информации:	01.09.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01/42-03/2003-371.1 от 10.04.2003 (Собственность)	№ 50-01/42-03/2003-372.1 от 10.04.2003 (Аренда)
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [автостоянка].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

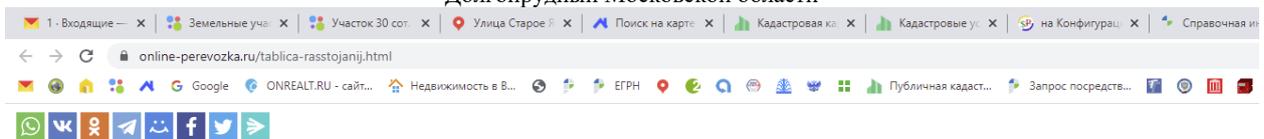
Данные Росреестра по объекту-аналогу

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP0tHjxnkxaQ3iIw6KAgX0p7yaOha2HatJOMov57k7YjXoCDmRz24719bxclaIcSzT_VgVtVaJ65PE76bLoMJ3gU4tl0iQdAn-kMB3gKsOmjh6uABUbf_gO4Plw4VFw_OSqxIjcAHiLi0RiZ3LAAD9RTEMyW4w3Q6CrAN5f5oQAYLT2M0ShrSmyTBoU38NaciOOVPhD-u6xqCvpJrmwyPZM13nqgT6vrJHS_salsLXpoLzkxuZSd13BGyaKexCFJHLSEGCL-oSE50HMfpeO7hJoi24EK4tKNVbi3tBXjTocLTPy0MnW6UmKTiWtVbZXums5TMNrYNLaTJ79VM2SjLdbxs67bBZMT63NP5jW1iO2Xz7-jhZ-ZbUwp3BcC1kZ6XMTztOb3n-EFz4X3c_OPG1rg!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=50:42:10310:6224&dbName=firLite®ion_key=150



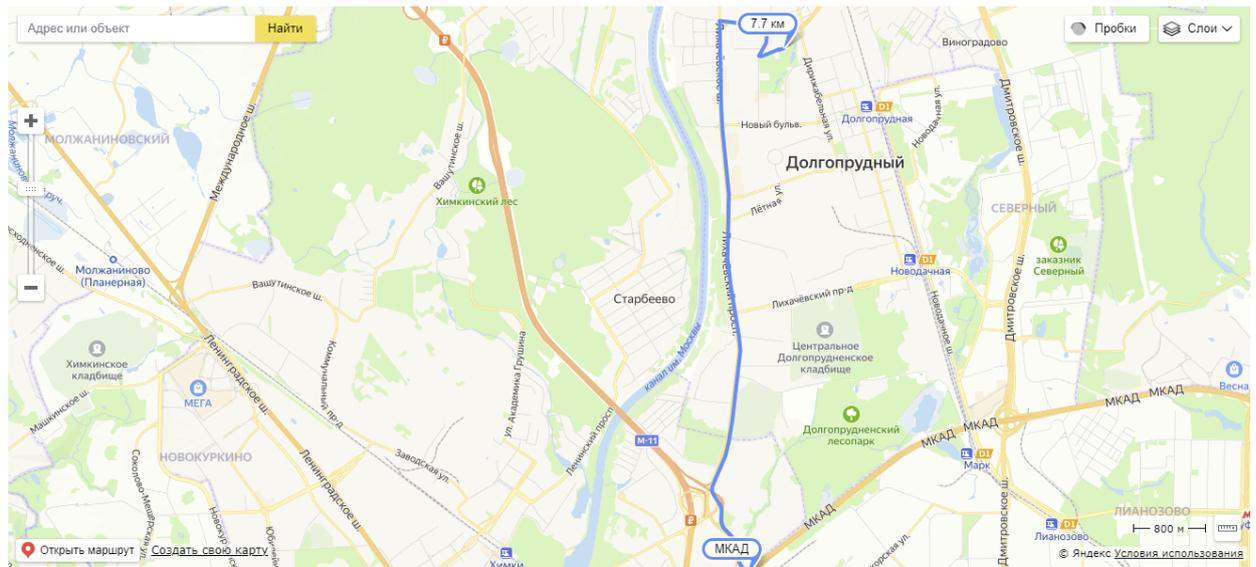
<https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/232438>

Фрагмент Правил землепользования и застройки Правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>

Подсчёт расстояния от МКАД



Объект-аналог № 3



Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК



+ Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Долгопрудном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Долгопрудном > Ленинградское шоссе > Старый город

25 мар, 16:50 361 просмотр, 1 за сегодня

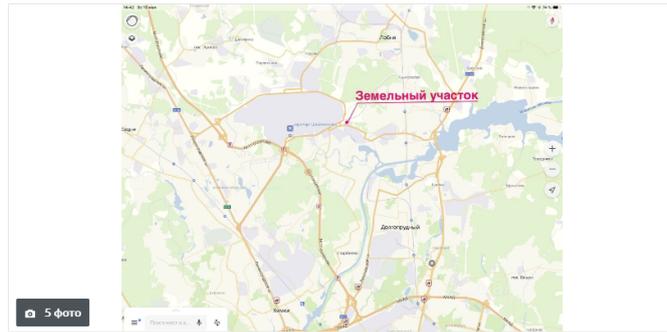
Платное

Коммерческая земля, 0,73 га

Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город На карте

Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



0.73 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

YFR. Собственник продает земельный участок 0,73 Га, в непосредственной близости от международного аэропорта Шереметьево, в 12 км от МКАД, по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Павельцево, Новое шоссе д.31. Рядом трассы М-11, М-10, Ленинградское, Шереметьевское, Дмитровское шоссе. Общая площадь участка 7 261 кв.м. Земельный участок в собственности, без обременений, ограничений. Категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: экспериментальный полигон; под объекты придорожного сервиса, размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Круглогодичный проезд с Нового шоссе, электричество, вода, канализация, возможность подведения иных необходимых коммуникаций. Выгодное расположение участка, высокая транспортная доступность, рядом крупные логистические узлы, аэропорт Шереметьево, речной порт, ж/д станция, автостоянки, индустриальный парк "Шереметьево", дата-центр "Крок", нефтебаза, складские, логистические комплексы и т.п. За дополнительной информацией звоните по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 495 774-10-90, +7 916 676-60-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	37 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	5 069 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 495 774-10-90, +7 916 676-60-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

Мощность, кВт 200

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

37 000 000 Р

50 684 932 Р за га

PRO ID 289648

+7 495 774-10-90

+7 916 676-60-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Деловой квартал «Симоновский» Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96



Бизнес-парк «Суперметалл» Офис в аренду от 18000 м²/год. Удобная транспортная доступность. Теплый подземный паркинг +7 (499) 406-18-80



Активация Windows Офисы от 195 000 Р/м² Продажа офисных помещений от 98 м² с видом на Москву-реку в DM Tower! +7 (495) 125-02-91

37 000 000 Р

50 684 932 Р за га

PRO ID 289648

+7 495 774-10-90

+7 916 676-60-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Деловой квартал «Симоновский» Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96



Бизнес-парк «Суперметалл» Офис в аренду от 18000 м²/год. Удобная транспортная доступность. Теплый подземный паркинг +7 (499) 406-18-80



Офисы от 195 000 Р/м² Продажа офисных помещений от 98 м² с видом на Москву-реку в DM Tower! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация: kv@dm-tower.ru

сайте

дите здесь текст для поиска

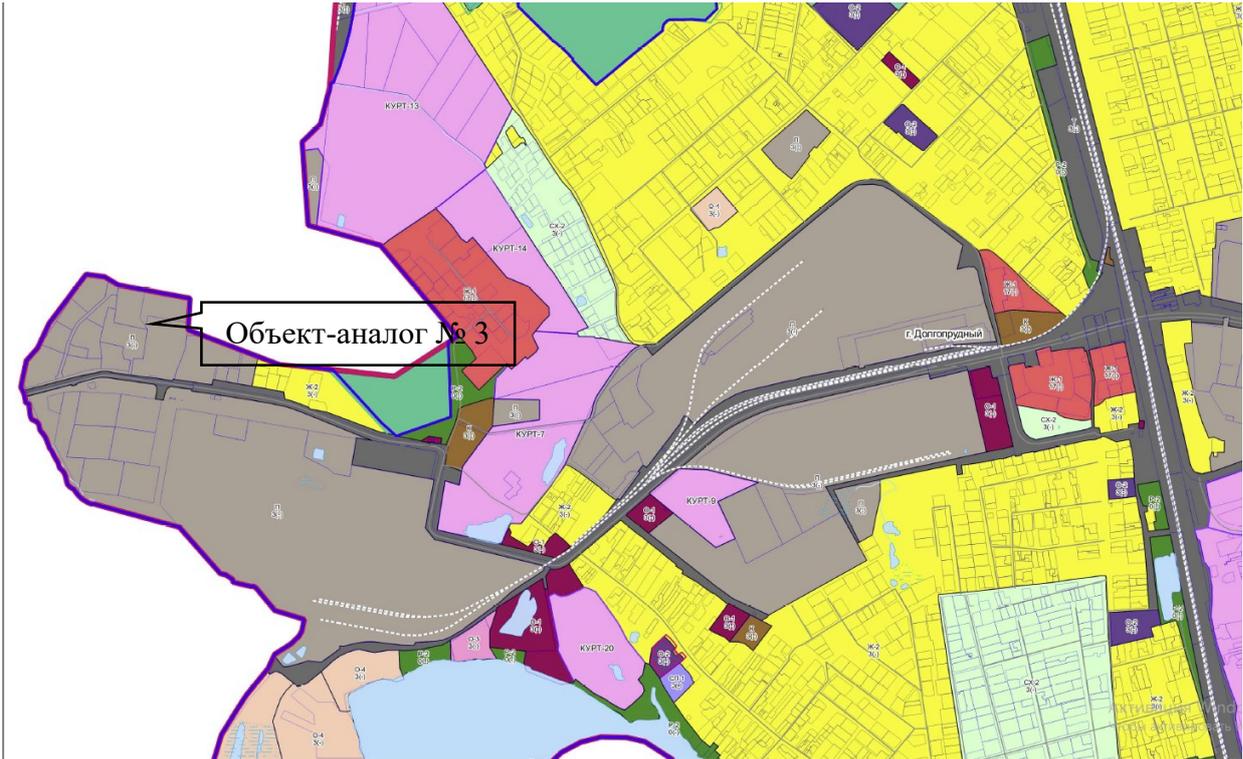
https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253795612/

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:42:0040401:11
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.12.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения экспериментального полигона
Площадь:	7261
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22913247,26
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Долгопрудный, мкр.Павельцево, Новое шоссе
Дата обновления информации:	16.01.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50/042-50/042/005/2015-579/1 от 19.03.2015 (Собственность)	
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения экспериментального полигона].	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте ▶ Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

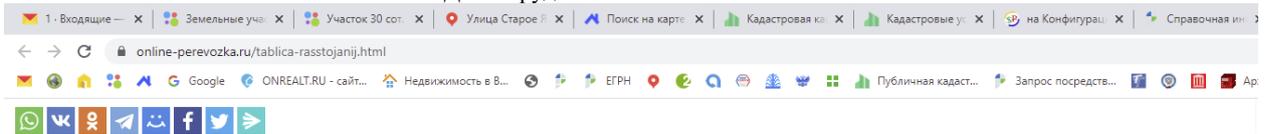
Данные Росреестра по объекту-аналогу

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP0tHjxnU4oItwgMOijlI9JeMmnYgTBt2klTHf-9SdsBL8DBJif9eO_t25CYbEmsxZfaC6tyLVKXR_EDnyzCMR2GdDpZ0B6wFzalHToBWHfJ51XAnJL4P3wH8Hy4cBg4fmx1xDC4AfAWbw2JnMkeB_rMKAuD6Xy07gNbduDjdRYEAJSsvIbMtTV5mqIh0T2sUBh5YNJ_pO8e8qpEp-TCPN1xXWWJB_q8tAbRnuJK2sq0UFEIYZpUvVeKmkmiLgzCYAAQuksHIJ5luP0pHNkl0BSdAC_vUtVGom7fv43aHyw3uG-HVskRZTsjqVS6U7ptOUzNq2FobYpnN2W9IhfNjpFzivV6ybEx-QfTmBqyEZ9t3p7GS99CLd0nGKEltlaKbLMF9Z5lj50L7_vuF2KKYYS!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=50:42:40401:11&dbName=firLite®ion_key=150



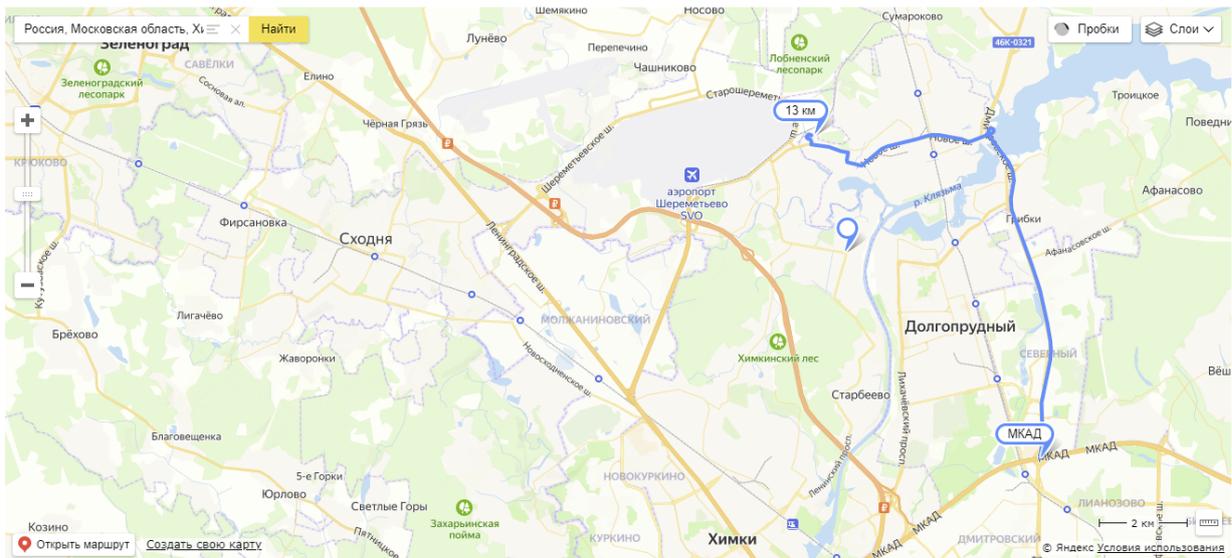
<https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/232438>

Фрагмент Правил землепользования и застройки Правил землепользования и застройки городского округа Долгопрудный Московской области



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstoianij.html>

Подсчёт расстояния от МКАД



Объект-аналог № 4



Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК



+ Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Одинцове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Одинцове > Минское шоссе > Можайское шоссе > метро Славянский бульвар

Платное

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Одинцово, ул. Старое Яскино На карте

Славянский бульвар

Минское шоссе, 10 км от МКАД Можайское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное Поделиться

Кредит бизнесу с господдержкой До 400 млн руб.



50 сот. Земли промышленности

Земельный участок 5 000 кв. м. (50 сот.) неправильной формы расположен в Московской области, в черте городского поселения Одинцово, ул. Яскино, промышленная зона. Участок расположен вдоль дороги (круглосуточный автомобильный трафик). Рядом, жд станция Одинцово, новая эстакада, улица Ракетчиков - осуществляется въезд/выезд в новый микрорайон Одинцово-1 (застройщик ПИК) и Минское шоссе (500 м). Улица Яскино связывает Можайское шоссе и 8 (восьмой) микрорайон Одинцово. Категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для производства (возможно изменение ВРИ). Все городские сети в доступности: вода, тепло, газ, электроэнергия. Перспективное место для любого коммерческого использования (торговля, производство, склады, иное). В настоящий момент ППА (Аренда до 2065г). Оперативный просмотр в любое время. Рассрочка платежа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 206-26-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Условия сделки

Table with 4 columns: Price (27 000 000 Р), Tax (Налог), USN, and Free sale (Свободная продажа)

+7 916 206-26-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Пожаловаться

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Можно изменить Нет

Онлайн-показ

27 000 000 Р

540 000 Р за сот.

ID 13505671

+7 916 206-26-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка



Офисы от 195 000 Р/м² Продажа офисных помещений от 98 м² с видом на Москву-реку в DM Tower! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



Аренда офисов от собственника Коммерческая недвижимость от 10м². Рядом с метро. Более 10 бизнес-центров Москвы. Звоните. Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.06.2021. Подробнее на www.cmpfm.ru



Рublevo Business Park Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистка в подарок +7 (495) 032-45-14

Онлайн-показ

27 000 000 Р

540 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ID 13505671

+7 916 206-26-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка



Офисы от 195 000 Р/м² Продажа офисных помещений от 98 м² с видом на Москву-реку в DM Tower! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



Аренда офисов от собственника Коммерческая недвижимость от 10м². Рядом с метро. Более 10 бизнес-центров Москвы. Звоните. Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.06.2021. Подробнее на www.cmpfm.ru



Рublevo Business Park Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистка в подарок +7 (495) 032-45-14

Введите здесь текст для поиска

https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/164609734/

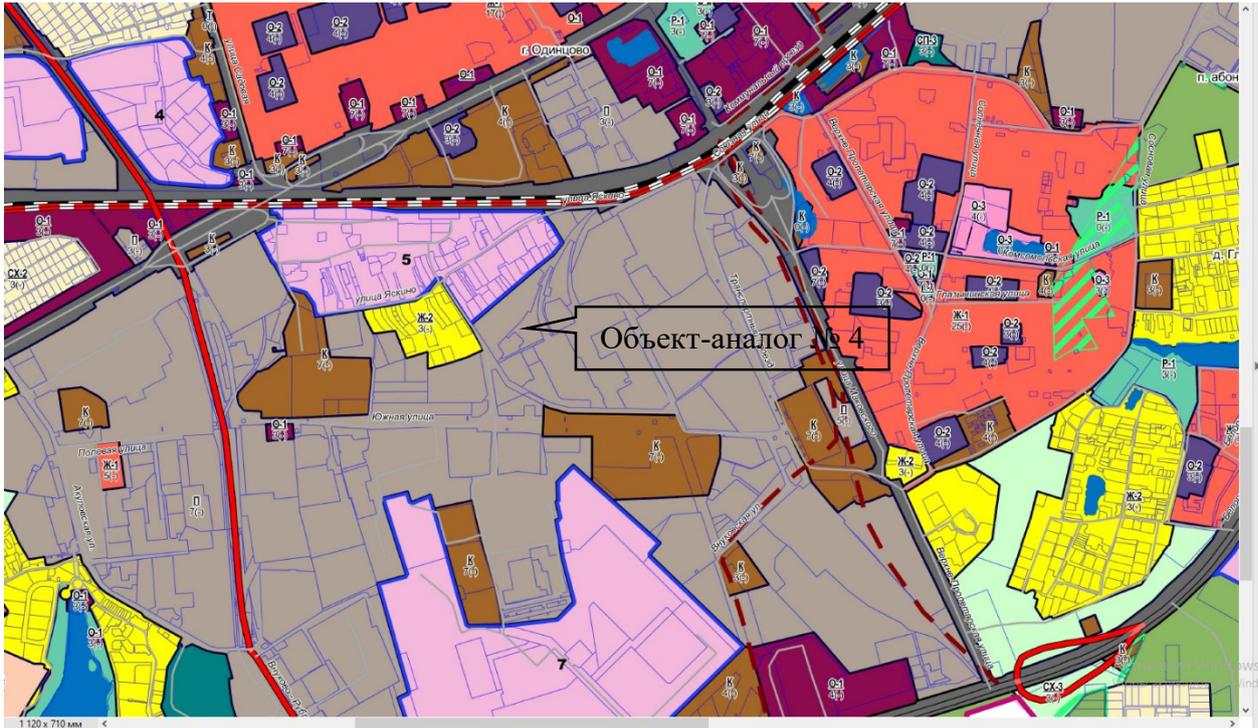


Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:20:0030214:86
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.08.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения кондитерского цеха
Площадь:	5000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17243550
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Одинцово, ул.Яскино, Южная промзона
Дата обновления информации:	01.09.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 50:20:0030214:86-50/020/2017-7 от 28.08.2017 (Аренда)
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения кондитерского цеха].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

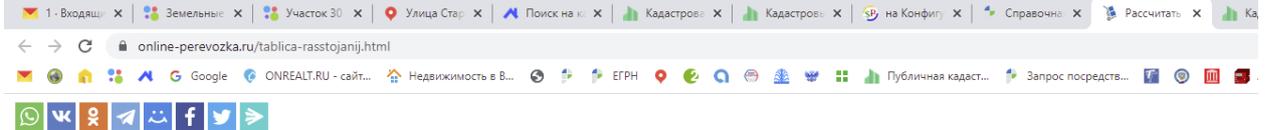
Данные Росреестра по объекту-аналогу

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVDLboMwEPyWHnr2Gsjz5iYRrdImzasNXCziWMQRGGRMq_59bUBJL0kOtXzYx8zs7KIY7VGs2JdMmZGFYpnNo7hPw1Uww5MAz8MVHgB5IXPs4xBg20OfNwFLjOL_8C3A8eHKI2D58c0RE-8OwFm8NySyJgcU8DPBJPDmy-12BGTtw8frwvMAMNo4DV4oo4ssExpFj7ARTPMj4e6Qrnss6kpYJRsw2YGqOk8c0OWV0UKYc1xzU-sOykqmTSSU1-WsYaKoB2MPxgA-eDgYD_sXGWp-Sku2CbRFK0DLopKNkag3clUt06OhWqTd0Do5Cd7NSGqZHaTqWhbT8BqYMCYTFzdVsyJI7Y6RdS6a9ZJTa_IPpiU1IVO62L09zdauJRS3R9BMcdFZKfPdHuR7ng_9K_74Re4BcI2/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!OCPOjectDataController==/?object_data_id=50:20:30214:86&dbName=firLite®ion_key=150



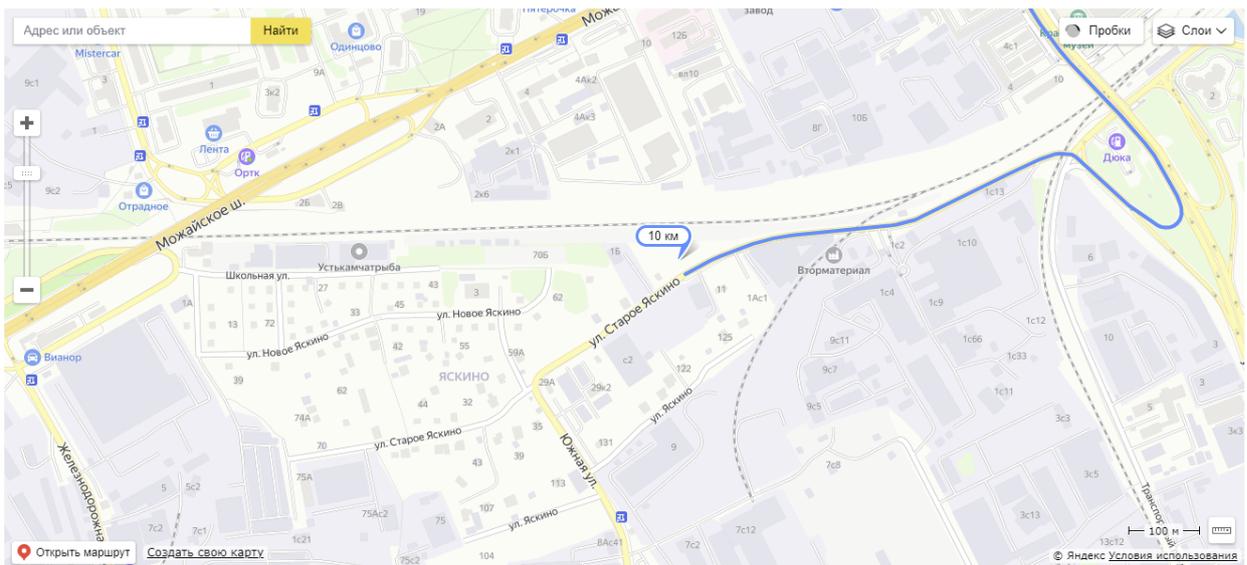
<https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/109759>

Фрагмент Правил землепользования и застройки Правил землепользования и застройки городского округа Одинцово Московской области



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstoianij.html>

Подсчёт расстояния от МКАД



Предложения по продаже производственно-складских помещений

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки.

Объект-аналог № 1

дolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253830770/

ЦИАН Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Долгопрудном > Коммерческая > Продажа зданий в Долгопрудном > Дмитровское шоссе > Гнилуши

15 июн, 11:27 168 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 1 475 м²

Московская область, Долгопрудный мкр. Гнилуши На карте
Дмитровское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

80 000 000 ₽ 54 238 ₽ за м²

ID 57140647 +7 919 967-22-71

Написать сообщение

11 фото

1 475 м² 1 этаж 2015
Площадь Этажность Год постройки

Организация продает здания, расположенные на земельном участке 9900 м.кв (кадастровый номер 50:42:0020201:94), земля в Аренде у Администрации города до 2060г. (на 49 лет) ЗДАНИЯ общей площадью 1475 м.кв., из них:
1) Хозяйственно-бытовой блок с офисными помещениями - 566 м.кв.;
2) Ангар для хранения техники - 909 м.кв;
Вид разрешенного использования - производственное предприятие. Теплоснабжение осуществляется собственной газовой котельной. Энергоснабжение централизованное, 64 кВт. Горячая, холодная вода, канализация централизованная.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 919 967-22-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	80 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 13 333 333 ₽
Ставка	54 238 ₽ за м ²	Тип сделки	ППА

+7 919 967-22-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Год постройки	2015	Высота потолков	7 м
Возможное назначение	Производственно-складской комплекс	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 475 м ²	Линия домов	Иная

80 000 000 ₽ 54 238 ₽ за м²

ID 57140647 +7 919 967-22-71

Написать сообщение

DM Tower Реклама
Офисы от 195 000 ₽/м²
Продажа офисных помещений от 98 м² с видами на Москву-реку в DM Tower! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91
Застройщик ООО «ДМ Таур». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

СКИДКА 50% на полгода аренды Реклама
Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев. Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96
Акция до 30.06.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

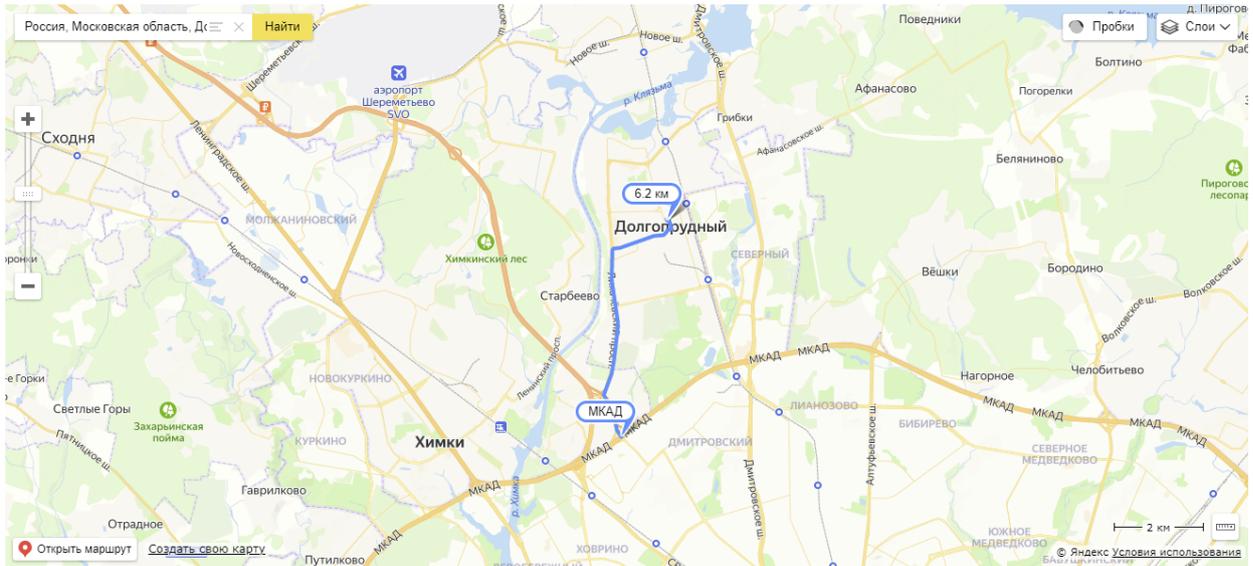
Активация Windows Реклама
Чтобы активировать Windows, необходимо приобрести лицензию. Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.кв. +7 (495) 106-4373
Акция до 30.06.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

В ходе интервьюирования было установлено, что строения из сэндвич-панелей, площадь офисных помещений составляет 566 м². Все помещения комплекса являются отопляемыми. Площадь земельного участка составляет 9900 м² (в долгосрочной аренде). Площадь застройки строений и сооружений – 35 соток

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/253830770/>



Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 2

Продам Складское помещение, 2300.0 м² 125 000 000 ₪

Площадь: 2300 м² Класс здания: В

Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, 2/1

Максим. Предлагаем рассмотреть под выкуп два складских комплекса класса В общей площадью 2300 квадратных метров с арендаторами. Комплекс расположен в шаговой доступности (3-5 мин) от ж/д станции Долгопрудная в 5 км от МКАД по Дмитровскому шоссе (улица Виноградная дом 7) Годовая арендная прибыль с двух складов - 13 200 000 рублей Прилегающая складская территория 30-35 соток. Склад 1 (отдельстоящий): 1200 кв. метров + офисы 75 кв. метров - высота потолков до балки 11 метров, две кран балки 5 тонн, радио управление; - полы залитые; - ворота боковые - заезд фура/еврофура - порошковая система пожаротушения (официальная) - канализация - камеры по периметру. Телефония, интернет - складская мощность 30-50 кВт (возможно увеличение на 20-40 кВт) - отдельное расположение в углу склада трёх этажей офисного типа по 25 квадратных метров (75 кв. метров): первый этаж - мастерская, раздевалка, второй этаж - кабинет, третий этаж - сан узел душ, кабинет. - отдельные ворота для прохода на заднем дворе (можно под разгрузку / загрузку газели/фуры) + уличная площадка под использование/хранение необходимого (около 500 метров) - Наземная парковка Склад 2 (отдельстоящий): 960 м кв + офис 63 м кв - высота потолков до балки перекрытия 5,3 метра. Кран-балки 2 шт - складская мощность 30-40 кВт (возможно увеличение на 20-30 кВт) - канализация, мокрые точки, хвс - вентиляция естественно-приточная. Установлены вентиляторы при входе. - полы: бетонные плиты. Общая территория огорожена, охраняется, отдельный въезд/выезд на территорию. Возможность размещения своей охраны + камеры. Своя оборудованная котельная Два складских здания в собственности (ООО на упрощенке 6%). Прилегающая территория в стадии оформления (возможность быстрого ускорения в оформлении для нового собственника). 155 млн. рублей Через дорогу - новый громадный ЖК. Возможность использования складских комплексов под гипермаркет/супермаркет/магазин и т.д. Рядом удобный выезд на Дмитровское шоссе, 5 км до МКАД

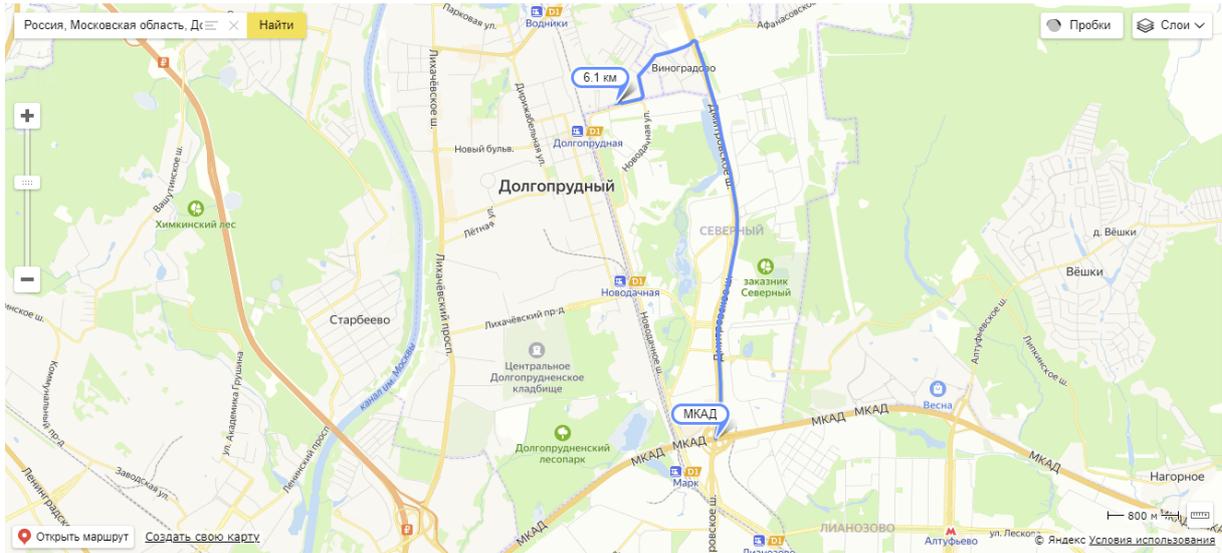
В ходе интервьюирования было установлено, что площадь участка составляет 60 соток в собственности. Площадь офисных помещений составляет 138 м², стены строений – капитальные. Все помещения отапливаемые. Площадь застройки строений и сооружений – 25 соток

https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2300.0_m_2166705126



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 3

avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m2_1928618600

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Долгопрудный - Купить - Складское помещение

OFFICES WORLD OFFICES WORLD
Advance Real Estate Management

Складское помещение 3190 м2 194 998 320 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 4 июня в 12:12

8 495 233-16-39

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

OFFICES WORLD
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1928618600, 1310 (+3)

OFFICES WORLD

194 998 320 ₽

8 495 233-16-39

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

OFFICES WORLD
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1928618600, 1310 (+3)

OFFICES WORLD
Только собственники - комиссии нет!

Офисное помещение 2570 м2
825 959 160 ₽

Офисное помещение 677 м2
676 296 ₽

Офисное помещение 491 м2
695 232 ₽

Площадь: 3190 м²

Московская область, Долгопрудный, микрорайон Павельцево, Новое ш., 38 [Показать карту](#)

Лот номер: 30200; Телефония - Коммерческие провайдеры; Интернет - Коммерческие провайдеры; Этаж - 1; Этажность - 1; НДС - Включен. Договор - Продажа имущества юр.лица; Налоговая - ; Парковка - Наземная; На продажу предлагается складское комплекс. Расположен на севере Москвы, в полутора километрах международного терминала аэропорта Шереметьево. Рядом проходит Дмитровское шоссе, до МКАД 12 км. Участок 2 Га. Долгосрочная аренда на 49 лет. В комплекс входит: - 2000 м2 склад разделен на 3 секции(длина 60 м., ширина 12 м., высота 6 м., 2 пары ворот, фура войдет в ворота склада).В каждой из секций имеется комната для администратора. Склад оборудован системой под паллеты, отопляемый, бетонный пол с антипылевым покрытием, оснащен вентиляцией и освещением, рассчитан на хранение как паллетированных грузов, так и негабаритных конструкций. - 540 м2 ангар (длина 30 м., ширина 18 м., высота 12 м.). Оснащен вентиляцией, освещением, бетонный пол, помещение утепленное. Имеется комната для администратора. Помещение можно использовать, как для складирования и хранения негабаритных грузов, автотранспорта, включая тяжелую спецтехнику, так и для производственных целей (автосервис и т.д.). - 550 м2 офисное здание Хороший ремонт, оборудованные офисные кабинеты, два санузла, электричество, Wi-Fi, круглосуточная охрана территории. - 100 м2 подсобные помещение - открытая площадка асфальтовое покрытие/азордромные плиты. Въезд на территорию бесплатный. График работы круглосуточно. Территория комплекса круглосуточно охраняется службой безопасности, оснащена системой пожарной и охранной сигнализацией и видеонаблюдением. Удобное расположение комплекса, а именно непосредственная близость от Ленинградского и Дмитровского направления, дают возможность строить логистику для грузов Северо-Западного

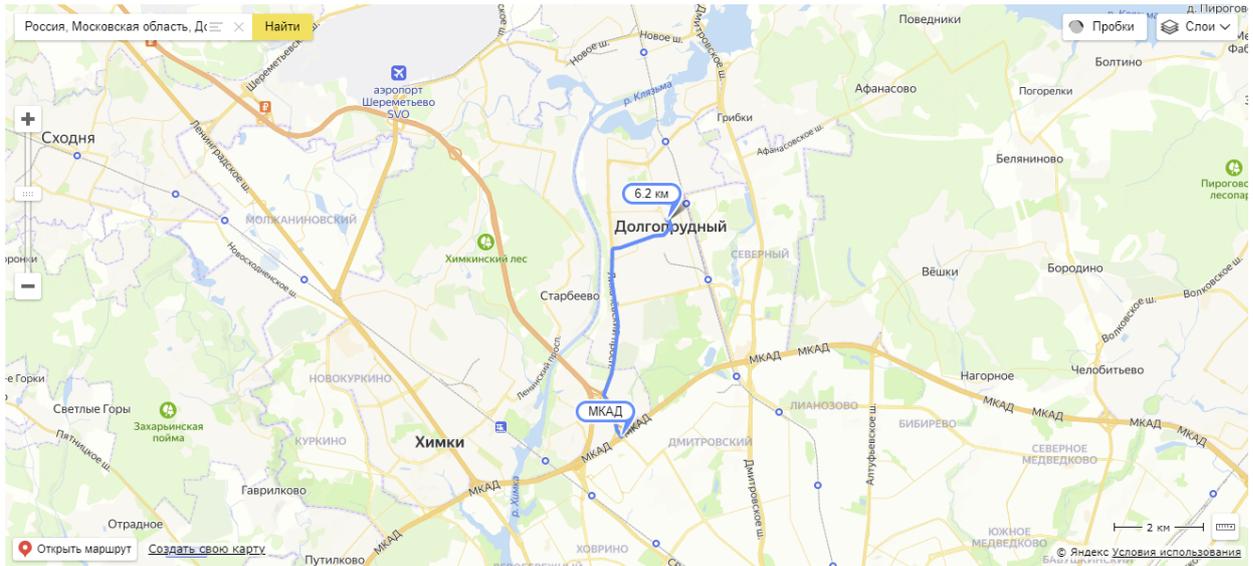
дите здесь текст для поиска

В результате интервьюирования было установлено, что площадь офисных помещений составляет 550 м², площадь ангара (помещение со стенами из сэндвич-панелей – 540 м²), площадь отапливаемых помещений составляет 2650 м². Площадь земельного участка составляет 20000 м² (в долгосрочной аренде на 49 лет). Площадь застройки строений и сооружений – 70 сотки

https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3190_m2_1928618600



Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 4

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/198511317/

ЦИАН Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК

Недвижимость в Мытищах > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Мытищах > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > метро Медведково > проезд 159-й

15 июн, 12:12 1 535 просмотров, 3 за сегодня

Производство, 3 600 м²

Московская область, Мытищи, проезд 159-й, вл8с2 На карте

Медведково · 10 мин. на транспорте Алтуфьево · 20 мин. на транспорте

ВДНХ · 30 мин. на транспорте

Ярославское шоссе, 8 км от МКАД Осташковское шоссе, 9 км от МКАД

18 фото

249 777 999 ₽ 69 383 ₽ за м² Следить за изменением цены УСН

PRO Лидер Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Ещё 56 объектов

+7 968 053-77-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА Rublevo Business Park Офисы от 8,2 млн в Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинное место в подарок.* +7 (495) 032-45-14

*при покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 30.06.2021. Rublevo Бизнес Парк. Застройщик ООО «Пионер-М».

РЕКЛАМА ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Город: Парк «Первый Московский» Продажа торговых помещений в ЖК от 55 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж! +7 (495) 106-43-73

3 600 м² 1 из 2 Свободно

ТОРГ. Производственно-складской комплекс на 3/У 8400 м.кв (з/у в собственности) состоящий из:
4х эт. здание АБК пл. 1836 м2 (есть своя столовая) Лит Б;
2х эт. Производственно-складское здание пл. 1729 м2 (Есть кран балка, Пол анте пыль, 6 ворот) Лит Б5;
Своя Газовая котельная на 1 Мвт;
Электрическая подстанция на 400 кВа.
Пожарная сигнализация. Все коммуникации центральные.
Подробности по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 968 053-77-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	249 777 999 ₽	Налог	УСН
Ставка	69 383 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 968 053-77-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

Состояние Типовой ремонт

Инфраструктура

Офисные помещения

Московская область, Мытищи, проезд 159-й, вл8с2

Медведково 10 мин. на транспорте Алтуфьево 20 мин. на транспорте

ВДНХ 30 мин. на транспорте

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, не

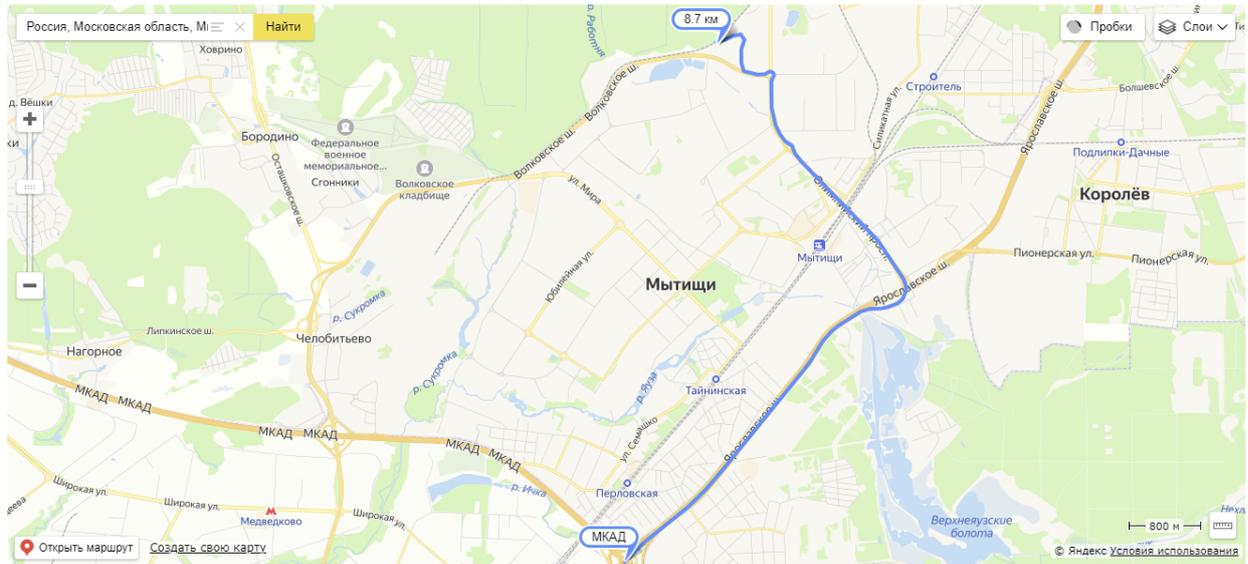
В результате интервьюирования было установлено, что площадь офисных помещений составляет 1836 м², все помещения комплекса отапливаемые, площадь земельного участка 8400 м² (в собственности). Площадь застройки строений и сооружений – 40 соток.

<https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/198511317/>



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Предложения по аренде производственно-складских помещений

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки. Объект-аналог № 1

Склад (В), 2 100 м²
 Московская область, Долгопрудный мкр. Гнилуши, Транспортный проезд, 9 На карте
 Ховрино · 15 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД | Дмитровское шоссе, 5 км от МКАД

945 000 Р/мес.
 5 400 Р за м² в год

PRO ID 16628361
 +7 926 564-99-26
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

2 100 м² Площадь
 2 из 2 Этаж
 7 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Номер ЛОТА: 257-5. Сдается складское помещение общей площадью 2100 м², расположенное на двух этажах: часть первого этажа 300 м², 1800 м² на втором этаже (1500 м² склад, 300 м² - офисно-бытовые). Трехтонный подъемник на второй этаж прямо из зоны разгрузки. Высота потолков 7 метров. Ворота на пандус и на нулевой отметке. Электричество, центральное водоснабжение и канализация, теплоснабжение автономное. Закрытая охраняемая территория со шлагбаумом. Парковка для личного автотранспорта до 30 м/м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 926 564-99-26
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	945 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 926 564-99-26
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Высота потолков 7 м
 Состояние Типовой ремонт
 Ворота На нулевой отметке
 Материал пола Наливной пол

945 000 Р/мес.
 5 400 Р за м² в год

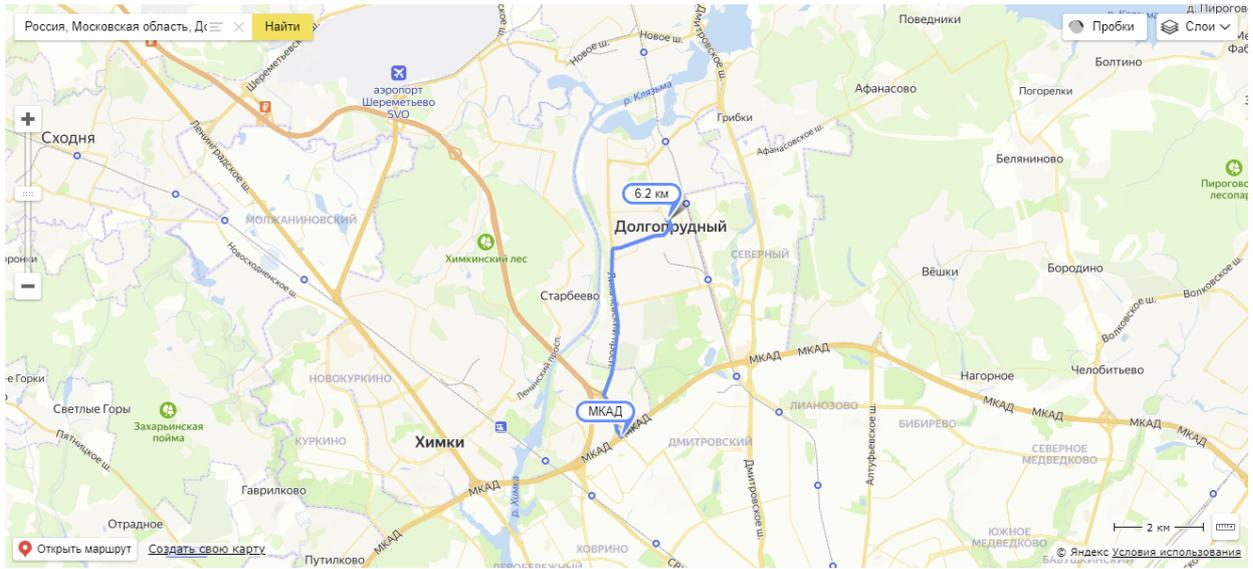
PRO ID 16628361
 +7 926 564-99-26
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, ne

<https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259213496/>



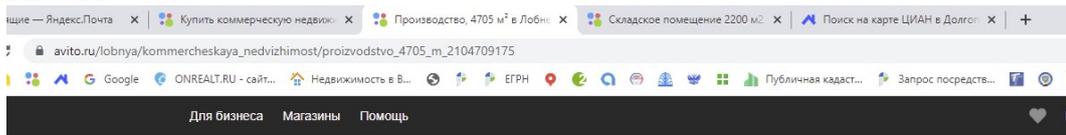
Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 2



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Лобня - Снять - Производственное помещение



"КОРЭС" Коммерческая недвижимость

Производство, 4705 м²

2 700 000 ₪ в месяц

залог 2 700 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 3 июня в 11:14



Contact information: 8 919 991-13-63, Write message, Sign up for seller

Контактное лицо Антон

№ 2104709175, 0

"КОРЭС" Коммерческая



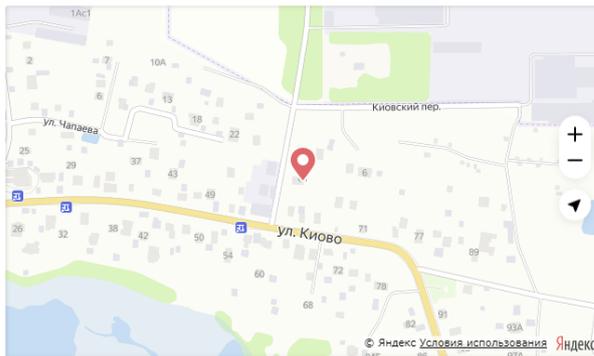
2 700 000 ₪ в месяц

залог 2 700 000 ₪

Площадь: 4705 м²

Московская область, Лобня, ул. Киово, 61

Скрыть карту



Contact information: 8 919 991-13-63, Write message, Sign up for seller

Контактное лицо Антон

№ 2104709175, 0

"КОРЭС" Коммерческая недвижимость

В собственности ООО "КОРЭС" более 200 объектов коммерческой недвижимости в Москве и МО, преимущественно производственного и складского назначения

30 м² 35 000 ₪



Торговое помещение, 457.9 м² 600 000 ₪

Сдается в аренду отапливаемое помещение 4705 кв.м под склад/производство. Производственно-складской комплекс. 1 этаж. Высота потолка: 6 метров. Пол: бетон. Автоматические ворота. Нулевой уровень разгрузки. Подъезд Евро фуры. Горячее и холодное водоснабжение, канализация. Вентиляция. Пожарная сигнализация. Высокие мощности. Бытовые помещения. Открытые площадки для стоянки и маневра большегрузных автомобилей. Бесплатный въезд на территорию. круглосуточная охрана. круглосуточный режим работы. Вблизи ж/д станция Лобня и Доло. В шаговой доступности.



Пожаловаться

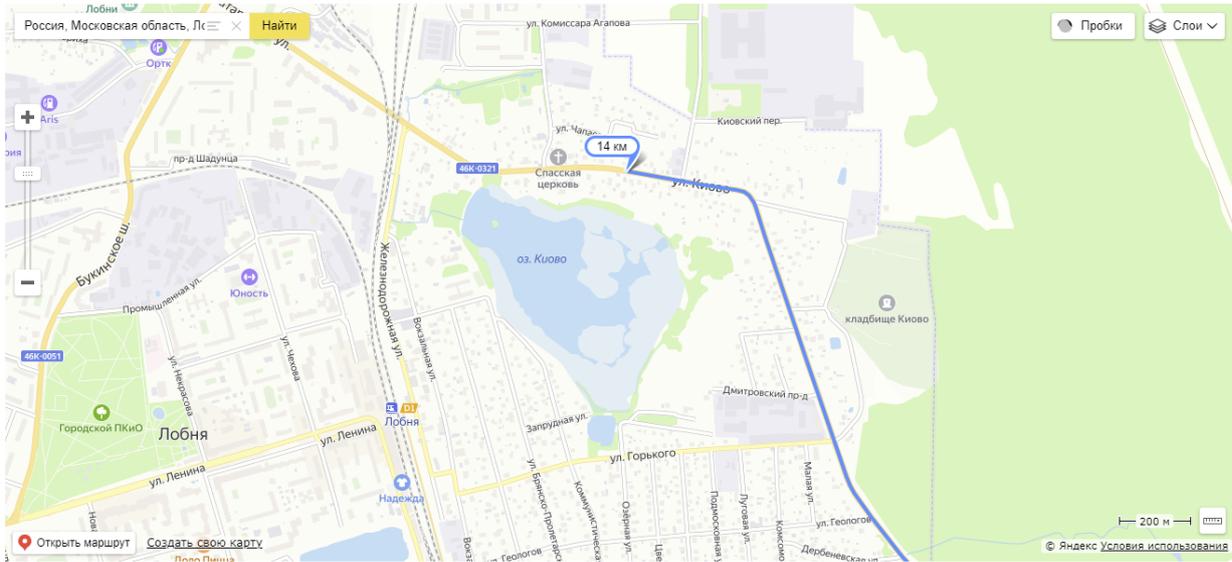
введите здесь текст для поиска

В ходе интервьюирования было установлено, что площадь офисных помещений составляет 200 м² https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4705_m_2104709175



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 3

История браузера: Яндекс.Почта, Купить коммерческую недви..., Поиск на карте ЦИАН в Долго..., Сам склад 1200м² ул. 25 Съезд..., Публичная кадастровая карта, Доступные мне - Google Диск, Коммерhttps://docs.google...



Аренда Продажа Сдай/Сними Новостройки Коммерческая Оценка Ещё ПИК



+ Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Долгопрудном > Коммерческая > Аренда складов в Долгопрудном > Павельцево мкр > Дмитровское шоссе > Павельцево > метро Селигерская > улица 25 Съезда

15 июн, 20:10 9 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Склад (В), 1 200 м²

Московская область, Долгопрудный, мкр. Павельцево, ул. 25 Съезда, 2 На карте

Селигерская · 30 мин. на транспорте

Дмитровское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



5 фото



1 200 м² Площадь 1 из 1 Этаж 4 м Выс. потолков Свободно Помещение

600 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

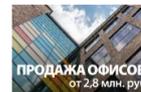
Включены НДС, без комиссии

PRO ID 16628361

+7 926 564-99-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (499) 106-43-73

Акция до 30.06.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru



Бизнес-парк «Суперметалл» Офисы до 2000 м² аренда от 18 000 Р м²/год. Богатая инфраструктура. Подземный паркинг. +7 (499) 406-18-80

Активация Windows Чтобы активировать Windows, п...

Номер ЛОТА: 11-19. Новое отапливаемое производственно-складское помещение площадью 1200 кв.м. Высота потолков 6 метров, полы-антипыль. Ворота на пандусе и на нулевом уровне. Электрическое мощности 180 кВт. Городские коммуникации. Охраняемая,огороженная территория. Система видеонаблюдения, пожаротушения. Удобные подъездные пути,хорошая транспортная доступность.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 926 564-99-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	600 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 100 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 926 564-99-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

Высота потолков	4 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Наливной пол

600 000 Р/мес.

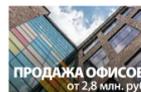
6 000 Р за м² в год

PRO ID 16628361

+7 926 564-99-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (499) 106-43-73

Акция до 30.06.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru



Бизнес-парк «Суперметалл» Офисы до 2000 м² аренда от 18 000 Р м²/год. Богатая инфраструктура. Подземный паркинг. +7 (499) 406-18-80

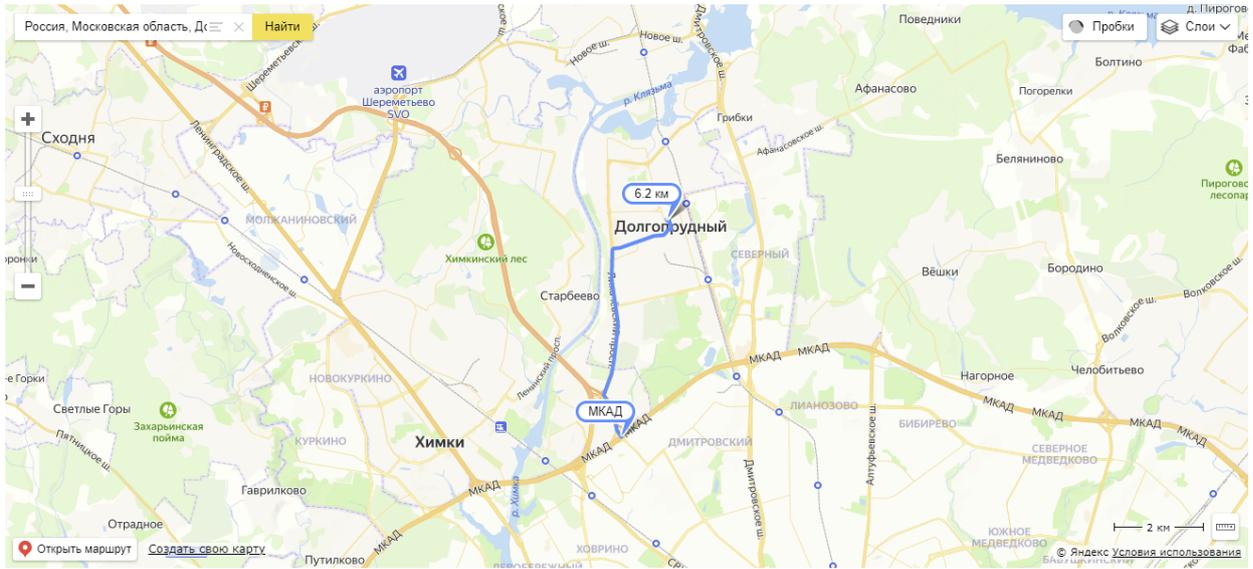
Активация Windows Чтобы активировать Windows, п...

введите здесь текст для поиска

https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259221932/



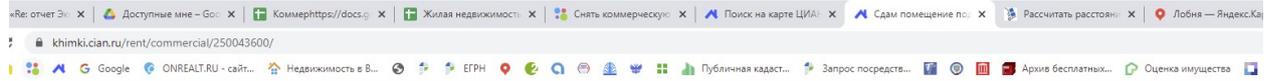
Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Объект-аналог № 4



циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Химках > Фирсановка мкр > Ленинградское шоссе > Фирсановка > метро Планерная > улица Некрасова

3 июн, 08:51 64 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 5 000 м²

Московская область, Химки, мкр. Фирсановка, ул. Некрасова, 2 [На карте](#)
 Планерная · 15 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



3 фото

5 000 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Лот номер: 33108; В аренду предлагается производственно-складское помещение. площадь - 5000 м2 высота потолка рабочая 8м пол - промышленная бетонная плитка, нагрузка на пол 5 т. 3 ворот в О. центральные коммуникации

Охраняемая территория. Круглосуточный доступ. Бесплатный въезд. Стоянка для фур на территории. Возможность аренды спецтехники. Общежитие для сотрудников на территории.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 965 288-08-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	1 755 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 212 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 292 500 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 755 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

1 755 000 Р/мес. ↑ ↓

4 212 Р за м² в год

OFFICES WORLD
 На рынке с Опыт работы 21 год года
 Ещё 680 объектов

+7 965 288-08-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Никита Зимин
 Нет отзывов

Рублево Business Park РЕКЛАМА
 Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинное место в подарок.
 +7 (495) 032-45-14

*при покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 30.06.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Пионер-М».

Активация Windows РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Прайм Тайм»
 Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
 +7 (495) 186-97-85

1 755 000 Р/мес. ↑ ↓

4 212 Р за м² в год

OFFICES WORLD
 На рынке с Опыт работы 21 год года
 Ещё 680 объектов

+7 965 288-08-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Никита Зимин
 Нет отзывов

Рублево Business Park РЕКЛАМА
 Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинное место в подарок.
 +7 (495) 032-45-14

*при покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 30.06.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Пионер-М».

Бизнес-центр «Прайм Тайм» РЕКЛАМА
 Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.
 +7 (495) 186-97-85

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в магазин приложений и выберите «Активация Windows»
 Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом/ф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

ите здесь текст для поиска

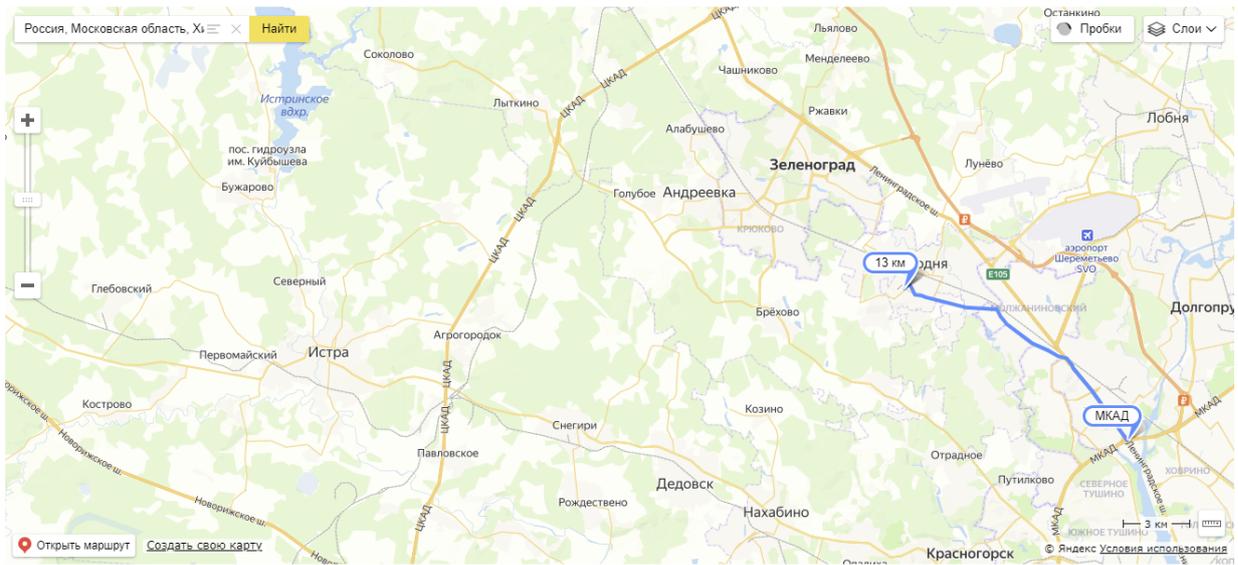
В ходе интервьюирования было установлено, что площадь офисных помещений составляет 300 м².

<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/250043600/>



Кликните в нужное место на карте или воспользуйтесь поиском.

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



<https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>

Приложение № 2. Копии правоустанавливающих и технических документов

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.03.2021 № 99/2021/378867451			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:186	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010225		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-674, Условный номер: 50:42:00:02689:001		
Адрес:	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23		
Площадь, м²:	1559,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	основное строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1959		
Кадастровая стоимость, руб.:	11111811,46		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.03.2021 № 99/2021/378867451			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:186	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:42:0010225:12		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:42:0010225:589, 50:42:0010225:590, 50:42:0010225:591, 50:42:0010225:592, 50:42:0010225:649		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют		



объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Кондитерский цех», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ" ИНН 7713076301
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.03.2021 № 99/2021/378867451		Кадастровый номер: 50:42:0010225:186	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Пишевик", ИНН: 5008009325
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/42-04/2004-130 от 25.02.2004

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.01.2021
	номер государственной регистрации:	50:42:0010225:186-50/417/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №92675645/5005, 45669/20/50005-ИП от 23.12.2020, Долгопрудненское ГОСП	
3.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	25.12.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-42/041/2013-413
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.12.2013 по 10.06.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320
основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки' №041213/01-3 от 04.12.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.03.2021 № 99/2021/378867451		Кадастровый номер: 50:42:0010225:186	
3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-42/033/2013-051	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2013 по 26.04.2018	



3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320
	основание государственной регистрации:	'Договор залога (ипотеки)' №221013/01-3 от 22.10.2013
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	11.03.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-42/008/2012-130
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.03.2012 по 15.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Торговая компания "И.В.В.", ИНН: 5008035526
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилых помещений' №15/02-12 от 28.02.2012
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.01.2021
номер государственной регистрации:	50:42:0010225:186-50/117/2021-5	
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №92638421/5005 от 21.12.2020, Долгопрудненское ГОСП
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Представлены документы на: Государственная регистрация сделки -

	дополнительного соглашения к договору ипотеки, запись №42/019/2011-160 от 23.05.2011 на данный объект.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___	Раздела 7	Всего листов раздела 7: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
03.03.2021 № 99/2021/378867451						
Кадастровый номер:				50:42:0010225:186		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:42:0010225:589	Этаж № 01		данные отсутствуют	данные отсутствуют	675.6
2	50:42:0010225:590	Этаж № 01		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1201.5
3	50:42:0010225:591	Этаж № 02		данные отсутствуют	данные отсутствуют	265.3
4	50:42:0010225:592	Этаж № 03		данные отсутствуют	данные отсутствуют	93
5	50:42:0010225:649	Этаж № 1	38,39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Российская Федерация
Московская область.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
"Долгопрудненский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание- кондитерский цех
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) город Долгопрудный
по улице (пер.) улица Циолковского
№ Дом 23

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

Инвентарный номер	029:044-674	Литера	A, A5, A2, A3, A4
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на

16 ноября 2010 г.
дата обследования объекта в натуре

Согласовано	Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта
ОАО "Пищевик"	Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" "Долгопрудненский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Представитель (должность) (Ф.И.О) Генеральный директор ОАО "Пищевик" <i>Н.А. Железнов</i>	Руководитель (Ф.И.О) _____ Руководитель комплексной бригады _____ Филиал ФБУ государственной службы "ФКП Росреестра" по Московской области



С подлинником сверено
[Signature]
11.02.14



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-9
8	8. Экспликация к плану этажей здания	10-11
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	12

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание - кондитерский цех

Год завершения строительства 1 959

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные в 2 кирпича

Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 8245 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 559,8 кв.м

Площадь застройки 1556,1 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Общая площадь кондитерского цеха увеличилась на 28,5 кв. м после проведенной перепланировки.



4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 ноября 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	основное строение	1959		
A5	пристройка	-		
A2	проходная	-		
A3	пристройка	-		
A4	пристройка	-		

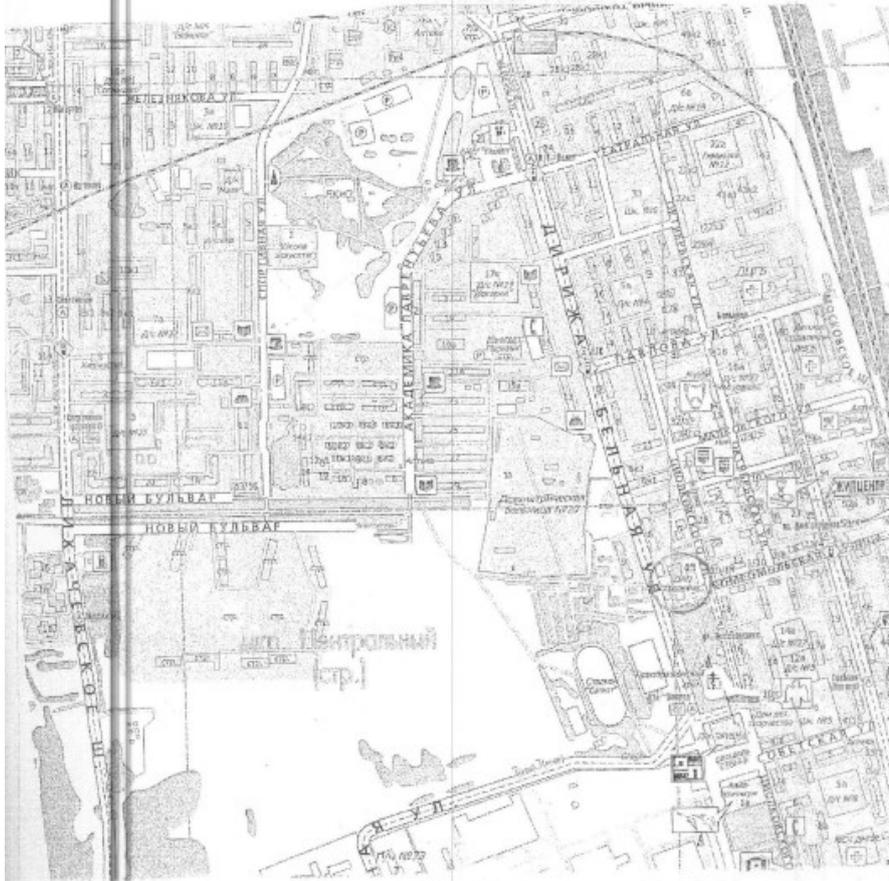
5. Ситуационный план

Здание - кондитерский цех

наименование здания

M 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Буланкина		Н.В. Ларченко	



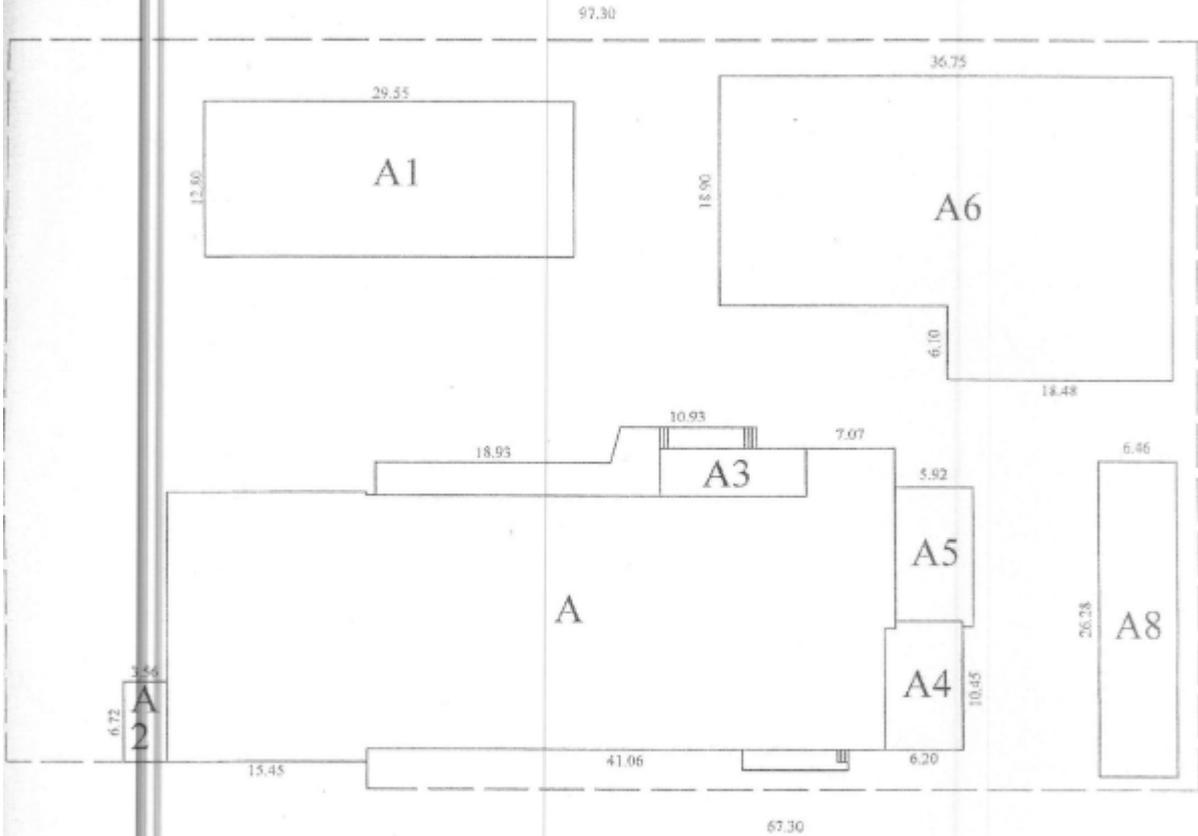
6. План объекта

Здание - кондитерский цех

НЕИЗМЕРЯЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		Н.В. Ларченко	

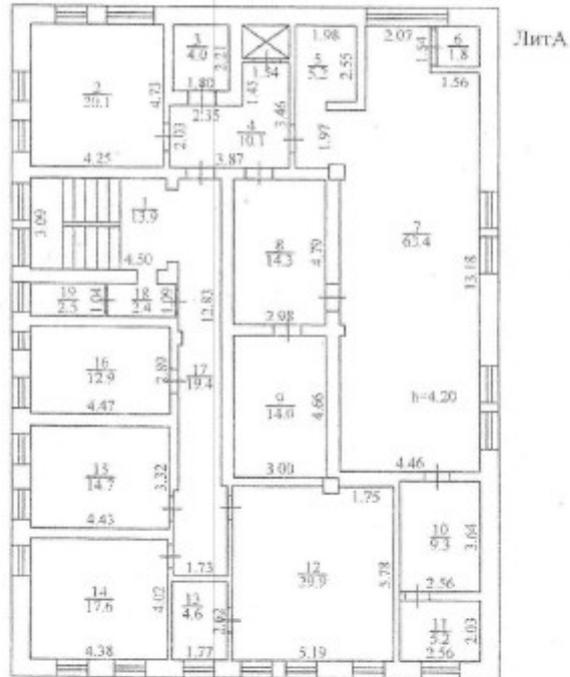


7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

2 этаж



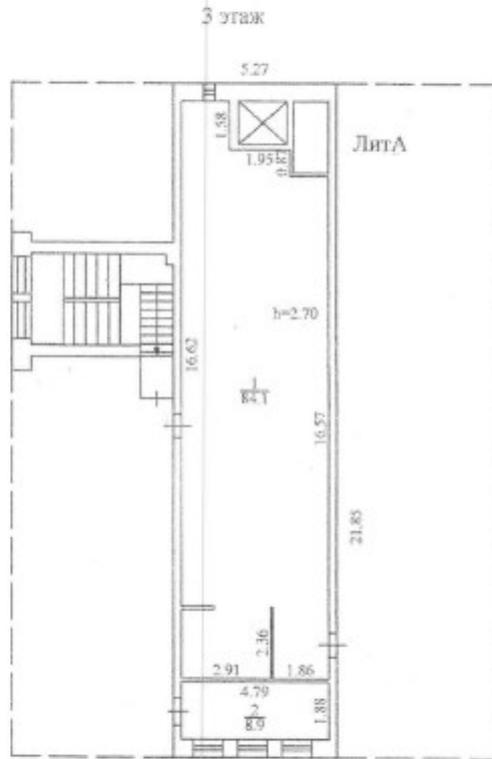
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурменьева	<i>Бур</i>	Н.В. Ларченко	<i>Лар</i>



7. План этажа 3 здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 3



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурметьева	<i>Бур</i>	Н.В. Ларченко	<i>Лар</i>



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A	1		1	лестничная клетка	13,8	4,20	
A			2	основная	22,5		
A			3	тамбур	2,8		
A			4	коридор	20,2		
A			5	подсобная	8,2		
A			6	основная	14,7		
A			7	кладовая	1,4		
A			8	основная	6,7		
A			9	основная	16,3		
A			10	основная	30,2		
A			11	кабинет	33,9		
A			12	кабинет	13,2		
A			13	серверная	3,8		
A			14	коридор	16,2		
A			15	кабинет	6,6		
A			16	кабинет	11,0		
A			17	санузел	4,5		
A			18	санузел	1,6		
A			19	санузел	1,5		
A			20	санузел	1,5		
A			21	кабинет	6,8		
A			22	основная	8,3		
A			23	коридор	6,5		
A2			24	коридор	6,6		
A2			25	комната охраны	5,7		
A2			26	комната охраны	4,3		
A			27	склад	628,3		
A			28	элитовная	8,9		
A			29	офис	11,9		
A3			30	основная	12,7		
A3			31	кабинет	21,7		
A3			32	туалет	1,6		
A3			33	умывальник	1,6		
A3			34	душ	1,6		
A			35	подсобная	17,9		
A			36	котельная	60,4		
A			37	бойлерная	34,9		
A			38	склад	24,7		
A4			39	основная	25,6		
A4			40	подсобная	7,5		
A4			41	подсобная	16,3		
A5			42	котельная	45,1		
A5			43	комната персонала	6,3		
A5			44	санузел	3,2		
A5			45	санузел	2,5		
A	2		1	лестничная клетка	13,9	4,20	
A			2	основная	20,1		
A			3	холодильник	4,0		
A			4	коридор	10,1		
A			5	основная	5,2		
A			6	основная	1,8		
A			7	основная	63,4		
A			8	основная	14,3		
A			9	основная	14,0		
A			10	основная	9,3		
A			11	основная	5,2		
A			12	кабинет	29,9		
A			13	кабинет	4,6		
A			14	кабинет	17,6		
A			15	кабинет	14,7		
A			16	кабинет	12,9		
A			17	коридор	19,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
A	2		18	коридор	2,4	4,20	
A			19	санузел	2,5		
A	3		1	основная	84,1	2,70	
A			2	основная	8,9		
Всего:					1559,8		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Открытое акционерное общество "Пишевик" (ИНН: 5008009325)	собственность	План приватизации горнощелекомбината "Долгопродненский", утвержденный Председателем Комитета по управлению имуществом МО В.С. Клешиным 10.12.1992 г. Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.09.2004 г. № 50- 01/42-04/2004-130.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		Н.В. Ларченко	



«Долгоруковский филиал ГУП МО «МОБТИ»

Пронумеровано, прошнуровано в
кол-ве 12 (двенадцати) листов.

Руководитель филиала/инжендер-технолог
Долгоруковский филиал ГУП МО «МОБТИ»

Ларченко Н.В.





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
20.04.2021 № 99/2021/388645095	
Кадастровый номер: <u>50:42:0010225:597</u>	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010225
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50:42:00:02689:004, Инвентарный номер: 029:044-674, Инвентарный номер: 674, Условный номер: 50:42:00:02689:004
Адрес:	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, дом 23
Площадь, м²:	2166.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	гражданское нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	73919843.25
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
20.04.2021 № 99/2021/388645095	
Кадастровый номер: <u>50:42:0010225:597</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:42:0010225:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незаисвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Склад». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	МИНЕЕВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.04.2021 № 99/2021/388645095			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:597	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Пищевик", ИНН: 5008009325		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/42-14/2004-188 от 15.09.2004		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.12.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-42/041/2013-413	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.12.2013 по 10.06.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320	
3.	основание государственной регистрации:	'Договор последующей ипотеки' №041213/01-3 от 04.12.2013	
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.01.2021	
	номер государственной регистрации:	50:42:0010225:597-50/417/2021-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №92675645/5005, 45669/20/50005-ИП от 23.12.2020, Долгопрудненское ГОСП	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.04.2021 № 99/2021/388645095			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:597	
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	30.03.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-42/006/2013-264	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2013 по 01.03.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БАЙРОС", ИНН: 7729519164	
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилых помещений' №07/03-13 от 01.03.2013	
3.1.4.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-42/033/2013-051	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2013 по 26.04.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320	
	основание государственной регистрации:	'Договор залога (ипотеки)' №221013/01-3 от 22.10.2013	
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	17.09.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-42/027/2013-424	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.09.2013 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВайнДом", ИНН: 5007063778	
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилого помещения' №18/08-13 от 01.08.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

20.04.2021 № 99/2021/388645095

Кадастровый номер:

50:42:0010225:597

3.1.6	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	30.03.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-42/013/2013-384
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2013 по 01.03.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Байрос ФМ", ИНН: 7729605102
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилого помещения' №08/03-13 от 01.03.2013
3.1.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	25.03.2021
	номер государственной регистрации:	50:42:0010225:597-50/416/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №94979840/5005, 12776/21/50005-ИП от 19.03.2021, Долгопрудненское ГОСП	
3.1.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.01.2021
	номер государственной регистрации:	50:42:0010225:597-50/117/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №92638421/5005, 43398/20/50005-ИП от 21.12.2020, Долгопрудненское ГОСП	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перемоды, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Представлены документы на: Государственная регистрация сделки - дополнительного соглашения к договору ипотеки, запись №42/019/2011-160 от 23.05.2011 на данный объект. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
МП		подпись

МП



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

гражданское нежилое

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Долгопрудный</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Циолковского</i>
Номер дома	<i>23</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А6, А7</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>029-044-674</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 27 Ноябрь 2003 г.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №3 "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" Суханова Н.А.	

ПОДЛИННИК ПРЕДЪЯВЛЯЕТСЯ М. П.

Дата « 19 12 13 » 20 г.

Подпись _____

ФИО должностного лица _____



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:10000	5
6	План объекта М 1:500	6
7	Планы этажей здания М 1:200	7-9
8	Экспликация к плану этажей здания	10
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

3. Общие сведения о здании

Наименование гражданское нежилое

Год завершения строительства _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен Панели

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 10142 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 166,2 кв.м

Площадь застройки 807,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	674
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание



4. Состав объекта

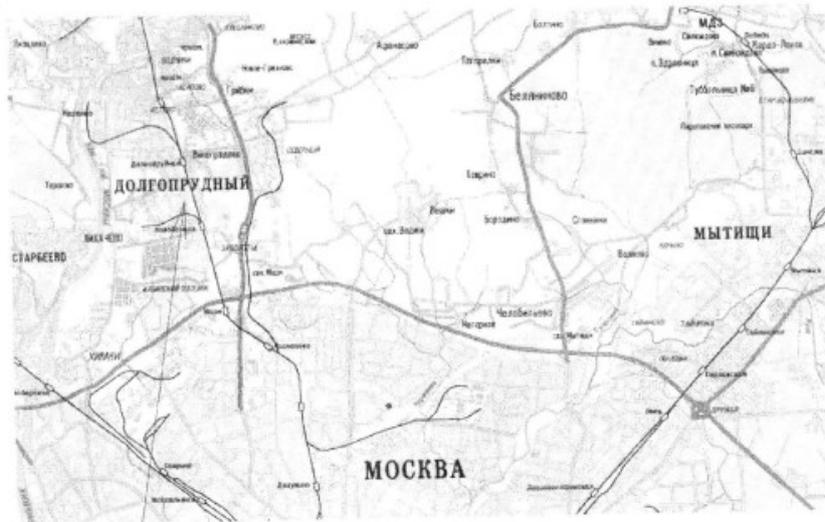
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 ноября 2003 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A6	Склад	-		
A7	Подвал	-		

5. Ситуационный план

гражданское нежилое
наименование здания

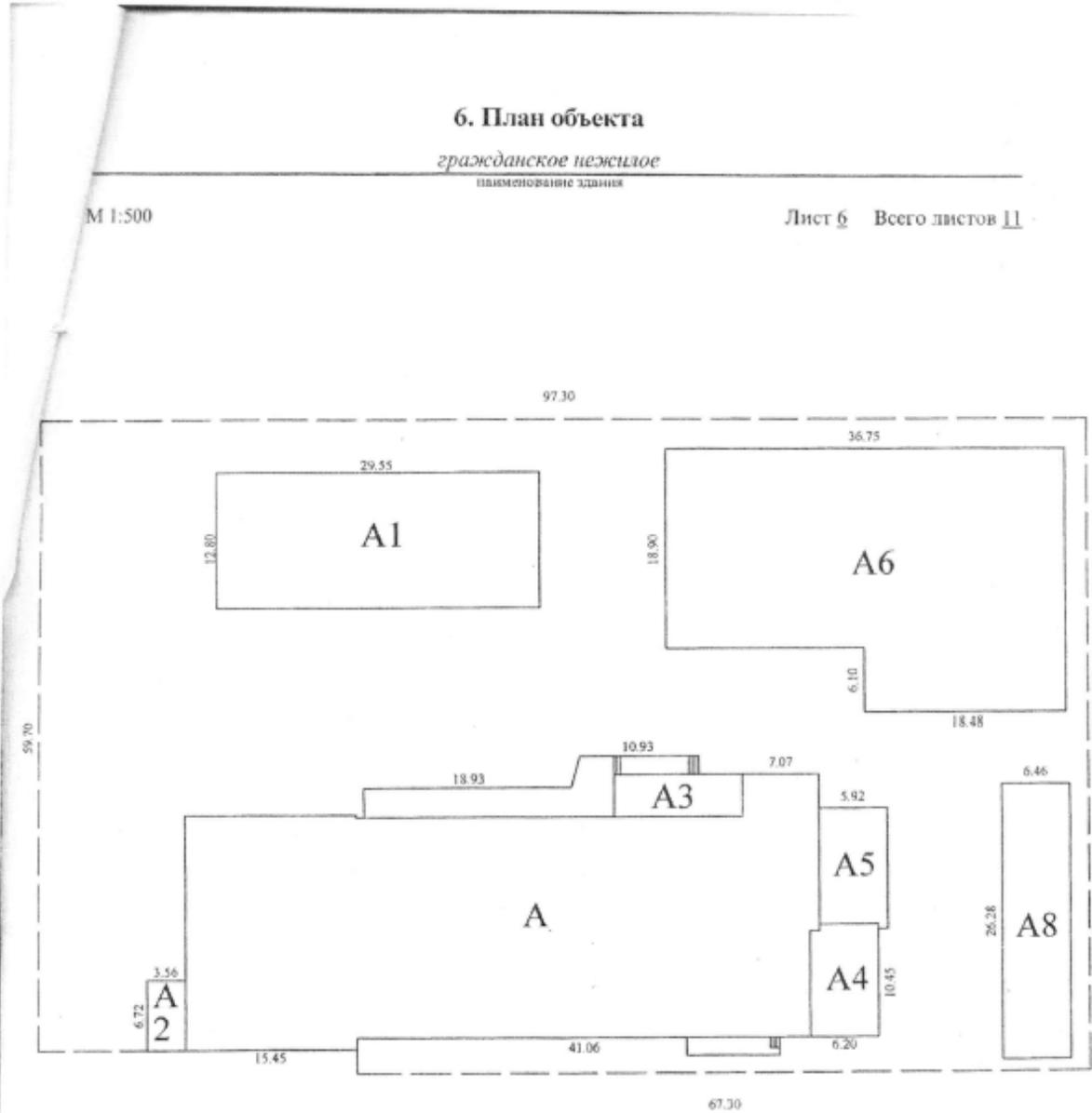
М 1:10000

Лист 5 Всего листов 11



Московская область, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, д.23.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Маслова И.Б.	<i>[Signature]</i>	Суханова Н.А.	<i>[Signature]</i>



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мамаева И.Б.	<i>Мамаева И.Б.</i>	Суханова Н.А.	<i>Суханова Н.А.</i>

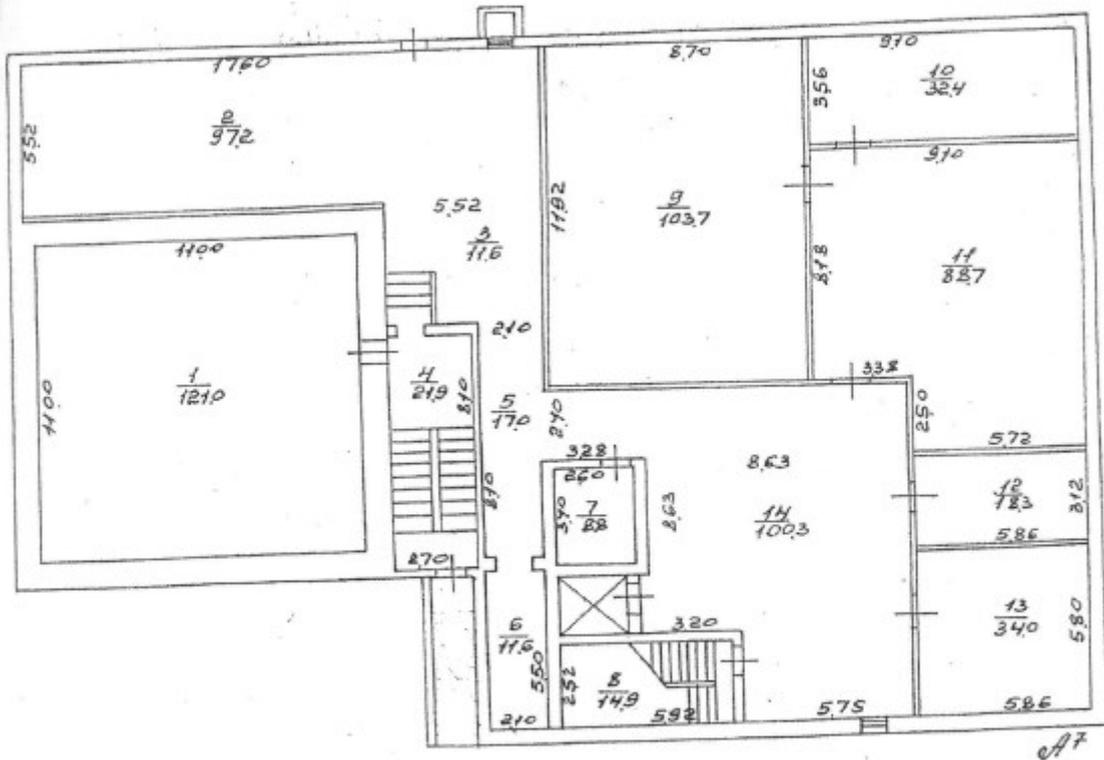


7. План этажа здания

Лист 7 Всего листов 11

1:200

Гюгвал



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мамаева И.Б.	<i>Мамаева</i>	Суханова Н.А.	<i>Суханова</i>

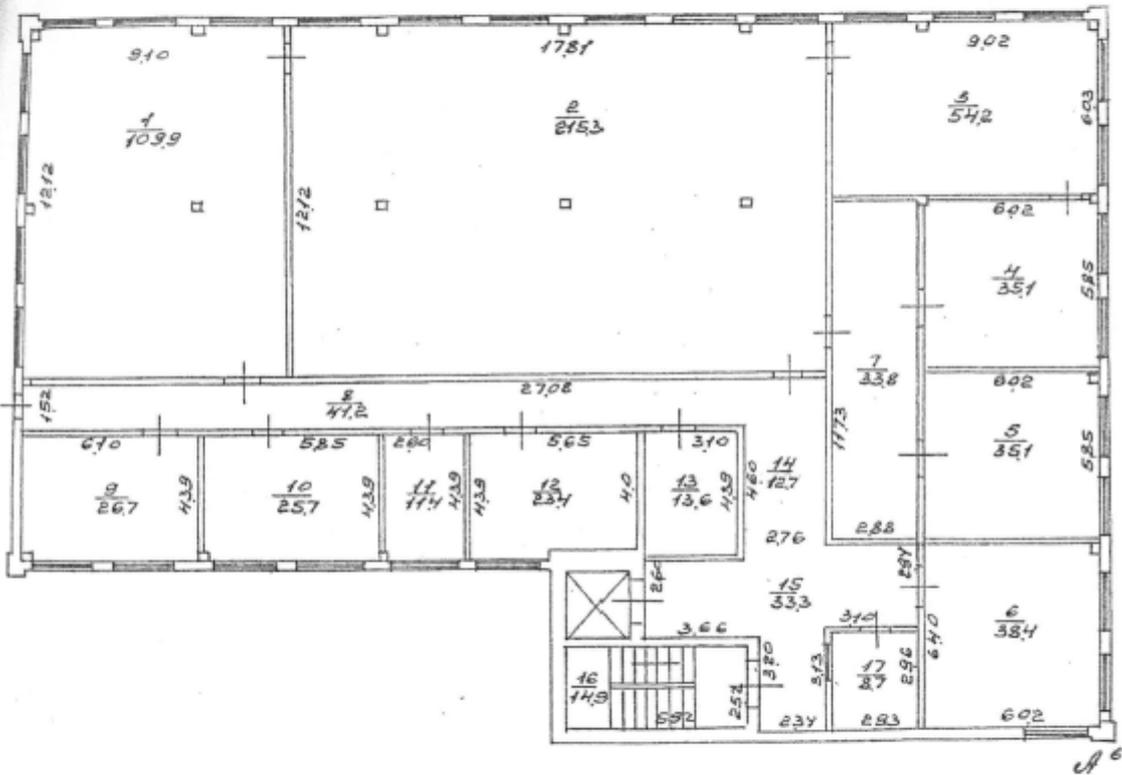


7. План этажа здания

1:200

Лист 9 Всего листов 11

2 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мамаева И.Б.	<i>Мамаева И.Б.</i>	Суханова Н.А.	<i>Суханова Н.А.</i>



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A7	подвальн ый		1	убежище	121,0	3,20	
A7			2	склад	97,2		
A7			3	коридор	11,6		
A7			4	лестничная клетка	21,9		
A7			5	коридор	17,0		
A7			6	коридор	11,6		
A7			7	подсобное	8,8		
A7			8	лестничная клетка	14,9		
A7			9	склад	103,7		
A7			10	склад	32,4		
A7			11	склад	88,7		
A7			12	склад	18,3		
A7			13	склад	34,0		
A7			14	коридор	100,3		
A6	1		1	склад	224,9	4,20	
A6			2	склад	311,7		
A6			3	склад	71,2		
A6			4	склад	16,4		
A6			5	склад	34,7		
A6			6	санузел	33,9		
A6			7	склад	43,7		
A6			8	лестничная клетка	14,9		
A6	2		1	склад	109,9	3,20	
A6			2	склад	215,3		
A6			3	склад	54,2		
A6			4	склад	35,1		
A6			5	склад	35,1		
A6			6	санузел	38,4		
A6			7	коридор	33,8		
A6			8	коридор	41,2		
A6			9	склад	26,7		
A6			10	склад	25,7		
A6		11	склад	11,4			
A6		12	склад	23,4			
A6		13	склад	13,6			
A6		14	коридор	12,7			
A6		15	коридор	33,3			
A6		16	лестничная клетка	14,9			
A6		17	склад	8,7			
Всего:					2166,2		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО "Пищевик"	собственность	План приватизации горнощиткомбината "Долгопрудненский", утвержденный Председателем Комитета по управлению имуществом Московской области В.С. Клеиневым 10.12.1992; Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 от 02.10.1992 г.; Свидетельство о государственной регистрации права от 15.09.2004г. №50-01/42-14/2004-188	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мамаева И.Б.		Суханова Н.А.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.06.2021 № 99/2021/396561146			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:36	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010225		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-674		
Адрес:	Московская область, г Долгопрудный, ул Циолковского, д 23		
Площадь, м²:	378.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	цех		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1959		
Кадастровая стоимость, руб.:	3394608.79		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __ Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
02.06.2021 № 99/2021/396561146	
Кадастровый номер:	50:42:0010225:36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	МИНЕВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __ Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
02.06.2021 № 99/2021/396561939	
Кадастровый номер:	50:42:0010225:42
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010225
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-674
Адрес:	Московская область, г Долгопрудный, ул Циолковского, д 23
Площадь, м²:	169.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1758546.27
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 02.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
02.06.2021 № 99/2021/396561939	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	50:42:0010225:42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	МИНЕЕВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.06.2021 № 99/2021/399394111	
Кадастровый номер:	50:42:0010225:12
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010225
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:42:0010225:0012, Условный номер: 50:42:00:02689
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ул. Циолковского, дом 23
Площадь:	6400 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	32725632
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:42:0010225:597, 50:42:0010225:186
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.06.2021 № 99/2021/399394111	
Кадастровый номер:	50:42:0010225:12
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под территорию комбината
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111		
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	МИНЕЕВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.06.2021 № 99/2021/399394111	
Кадастровый номер: 50:42:0010225:12	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Пищевик", ИНН: 5008009325
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-42/023/2008-436 от 21.11.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 25.12.2013
	номер государственной регистрации: 50-50-42/041/2013-413
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.12.2013 по 10.06.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320
3.	основание государственной регистрации: 'Договор последующей ипотеки' №041213/01-3 от 04.12.2013
3.1.2.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 29.11.2013
	номер государственной регистрации: 50-50-42/033/2013-051
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.11.2013 по 26.04.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Центральный коммерческий банк, ИНН: 7703009320
	основание государственной регистрации: 'Договор залога (ипотеки)' №221013/01-3 от 22.10.2013
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Представлены документы на: Государственная регистрация сделки - дополнительного соглашения к договору ипотеки, запись №42/019/2011-160 от 23.05.2011 на данный объект. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о
	наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489212.58	2189487.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489199.34	2189490.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489193.82	2189492.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489146.7	2189504.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489145.87	2189499.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489140.76	2189500.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489136.45	2189502.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489127.68	2189504.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489122.4	2189506.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489111.62	2189509.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489096.64	2189449.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489153.71	2189435.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489194.34	2189425.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489196.75	2189434.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489210.65	2189484.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

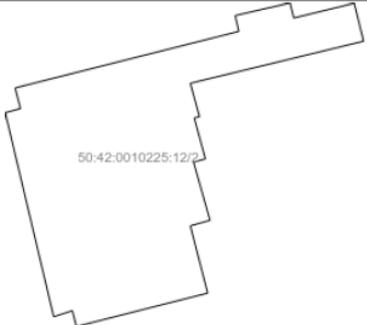
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489211.88	2189484.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

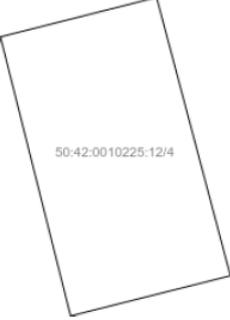
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010225:12/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010225:12/4	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111			
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1756.27	Иные ограничения (обременения) прав. Свидетельство о государственной регистрации права № 473461, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 27.05.2011
2	1288.14	Иные ограничения (обременения) прав. Свидетельство о государственной регистрации права № 473446, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 27.05.2011
4	465.79	Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 1182, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.06.2012

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	489206.86	2189483.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489200.75	2189484.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489193.97	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489188.59	2189458.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489188.39	2189457.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489181.79	2189459.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489181.27	2189457.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489171.9	2189459.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489171.01	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489160.17	2189459.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489154.79	2189438.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489157.34	2189437.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	489156.36	2189434.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489189.23	2189427.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489189.9	2189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489193.22	2189428.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	489202.33	2189464.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489204.88	2189463.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489206.91	2189472.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489204.49	2189473.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489148.55	2189455.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489120.71	2189462.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489116.69	2189446.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489144.6	2189439.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		18.06.2021 № 99/2021/399394111		
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	489206.86	2189483.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489200.75	2189484.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489193.97	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489188.59	2189458.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489188.39	2189457.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489181.79	2189459.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489181.27	2189457.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489171.9	2189459.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489171.01	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489160.17	2189459.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489154.79	2189438.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489157.34	2189437.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	489156.36	2189434.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489189.23	2189427.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489189.9	2189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489193.22	2189428.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		18.06.2021 № 99/2021/399394111		
Кадастровый номер:		50:42:0010225:12		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	489202.33	2189464.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489204.88	2189463.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489206.91	2189472.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489204.49	2189473.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489148.55	2189455.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489120.71	2189462.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489116.69	2189446.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489144.6	2189439.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111				
Кадастровый номер:			50:42:0010225:12	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	489206.86	2189483.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489200.75	2189484.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489193.97	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489188.59	2189458.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489188.39	2189457.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489181.79	2189459.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489181.27	2189457.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489171.9	2189459.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489171.01	2189456.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489160.17	2189459.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489154.79	2189438.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489157.34	2189437.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	489156.36	2189434.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489189.23	2189427.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489189.9	2189429.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489193.22	2189428.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
18.06.2021 № 99/2021/399394111				
Кадастровый номер:			50:42:0010225:12	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	489202.33	2189464.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489204.88	2189463.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489206.91	2189472.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489204.49	2189473.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489148.55	2189455.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489120.71	2189462.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489116.69	2189446.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489144.6	2189439.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				



Директору ООО «Оценка и консалтинг»
Минеевой Е.С.

Уважаемая Елена Сергеевна!

Направляю Вам справку о технических и иных характеристиках объектов, расположенных по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23, на которые отсутствуют технические паспорта, а также не зарегистрированы права.

На цех лит. А1 площадью 378,2 м², склад лит. А8 площадью 169,8 м², нежилое здание лит. А9 площадью 153 м² не зарегистрированы права, кроме того, нежилое здание лит. А9 площадью 153 м² является самовольной постройкой и не стоит на кадастровом учёте. Оценка всех этих объектов необходимо проводить исходя из допущения о праве собственности на них, а также исходя из допущения об отсутствии каких-либо сервитутов, обременений и ограничений внешних прав.

Также сообщая Вам, что в подвале нежилого здания лит. А6, А7 площадью 2166 м² имеется бомбоубежище площадью 121 м² (помещение № 1) по плану БТИ. Кроме того, в подземной части данного здания также расположено бомбоубежище, являющееся секретным объектом, техническая и правоудостоверяющая документация на которое отсутствует. Запросы, направленные в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) № 50-РД-10/6718 от 21.06.2021 г. и № 50-ТВ-07/8111 от 22.07.2021 г. с целью уточнения характеристики этого объекта, статуса убежища, а также статуса мобилизационной готовности, не дали результатов. В соответствии с Задаaniem на оценку, при проведении оценки факт наличия данных убежищ, а также влияние данного факта на величину рыночной стоимости не учитывались. Оценщик не несёт ответственности, в случае появления каких-либо сведений о данных объектах после даты оценки.

Ниже приведены технические характеристики объектов:

Наименование показателя	Показатель	
	Цех площадью 378,2 м ²	Склад площадью 169,8 м ²
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23
Собственник	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"
Сведения о собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001 Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23
Правоудостоверяющие и технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561146. Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2021 г. № 99/2021/396561939. Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.
Кадастровый (узеловый) номер	50:42:0010225:36	50:42:0010225:42
Вид права	Данные о правах и правообладателе отсутствуют. Оценивается право собственности	Данные о правах и правообладателе отсутствуют. Оценивается право собственности
Существенные ограничения (обременения права)	Данные о сервитутах, обременениях и ограничениях внешних прав отсутствуют. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии таковых	Данные о сервитутах, обременениях и ограничениях внешних прав отсутствуют. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии таковых
Текущее использование	Автосервис	Складские помещения
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости
Данные технической документацией:		
технический паспорт	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.
литера	А1	А8
год постройки	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.
этажность	1	1
площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	378,2	169,8
площадь застройки, м ²	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 408 м ²	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 183 м ²
высота этажа, м	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м
объем, м ³	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 1102 м ³	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 494 м ³
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют	Электроснабжение Повреждения: проводка скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют
Заполнение проемов	Окна - деревянные Двери - деревянные, металлические. Ворота - металлические	Ворота - металлические
Внутренняя отделка	Полы - бетонные, керамическая плитка, линолеум; стены - покраска, штукатурка, пластиковые панели; потолки - побелка, пластиковые панели	Полы - дощатые, бетонные, стены - покраска, побелка, потолки - побелка



Дополнительные системы безопасности	Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах, места разрывы линолеума; стены и потолки - потемнения и загрязнения	Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены - потемнения и загрязнения; потолки - потемнения, загрязнения
Физическое состояние	Пожарная и охранная сигнализация	Пожарная и охранная сигнализация
Сведения о перепланировке	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению
Дополнительная существенная информация	Поскольку техническая документация на объект Заказчиком не предоставлена, то выявить наличие / отсутствие перепланировок не представляется возможным. Оценка проводится из допущения об отсутствии перепланировок	Фактическая планировка объекта соответствует предоставленной технической документации. Незарегистрированных перепланировок нет
Дополнительная существенная информация	Отсутствует	Отсутствует
<i>Конструктивные элементы здания</i>		
Фундамент	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки
Стены	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено
Перекрытия	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - силикатные блоки	Кирпичные
Крыша	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует
Группа капитальности	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные плиты
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены</i>		
Нежилое здание площадью 153 м²		
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Собственник	Полное наименование: Открытое акционерное общество "Пищевик" / сокращенное наименование: ОАО "Пищевик"	
Сведения о собственнике	ОГРН 1025001199574, дата государственной регистрации 07.08.2002 г. ИНН 5008009325 / КПП 500801001	
Правоустанавливающие и технические документы	Место нахождения: 141707, Московская область, город Долгопрудный, улица Циолковского, 23	
Кадастровый (условный) номер	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	
Вид права	Данные отсутствуют, поскольку права на объект не зарегистрированы	
Существенные ограничения (обременения права)	Данные о прокатах и правообладателе отсутствуют. Оценивается право собственности	
Текущее использование	Данные о сервитутах, обременениях и ограничениях вещных прав отсутствуют. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии таковых	
Тип объекта недвижимости	Складские помещения	
балансовая стоимость, руб.	Отдельно стоящее здание	
Данные технической документации:	Сведения не предоставлены. Отсутствие данной информации не оказывает влияния на величину рыночной стоимости	
технический паспорт	Справка о характеристиках, предоставленная Заказчиком по состоянию на 07.06.2021 г.	
год постройки	А9	
этажность	Точные сведения отсутствуют. По данным заказчика 1959 г.	
площадь по внутреннему обмеру, м ² , в том числе:	1	
площадь застройки, м ²	153,0	
высота этажа, м	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 165 м2	
объем, м ³	Точные данные отсутствуют. По сведениям Заказчика - 2,70 м	
Инженерное обеспечение	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - 446 м2	
Заполнение проемов	Электроснабжение, отопление	
Внутренняя отделка	Повреждения: провода открыты в исправном состоянии, видимые повреждения отсутствуют	
Дополнительные системы безопасности	Ворота - металлические	
Физическое состояние	Повреждения: незначительные деформации коробов	
Сведения о перепланировке	Полы - бетонные; стены и потолки - штукатурка	
Дополнительная существенная информация	Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах, стены и потолки - потемнения и загрязнения	
Дополнительная существенная информация	Пожарная и охранная сигнализация	
Фундамент	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии и в данный момент пригоден к использованию по назначению	
Стены	Поскольку техническая документация на объект Заказчиком не предоставлена, то выявить наличие / отсутствие перепланировок не представляется возможным. Оценка проводится из допущения об отсутствии перепланировок	
Перекрытия	Отсутствует	
<i>Конструктивные элементы здания</i>		
Фундамент	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - железобетонные блоки	
Стены	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено	
Перекрытия	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - силикатные блоки	
Крыша	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	
Группа капитальности	Точные сведения отсутствуют. По данным Заказчика - профилированные листы	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены	Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует	
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены</i>		

С уважением, конкурсный управляющий АО «Пищевик»
Е.И. Шалагин





Приложение № 3. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Оценка и консалтинг" (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Токарев Артем Владимирович (Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 28.12.2016 г. за регистрационным № 349 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 009203-1 от 04.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действует по 04.04.2021, продлен до 04.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Общий трудовой стаж (лет) – 13

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 13

Информация о количестве подписанных отчетов за последние два года: 2019 г. - 136 отчетов (недвижимость - 132, другие виды оценки - 4), 2020 г. - 144 отчета (недвижимость - 144)

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 28.02.2019 г. по 29.03.2019 г. (пройдена); жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства 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, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» февраля 2021г. Дата составления выписки «09» февраля 2021г.

Президент Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

362404813628

Документ о квалификации

Регистрационный номер 1393/12724

Города Воронеж

Дата выдачи «19» апреля 2016 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Токарев Артем Владимирович

с «22» сентября 2015 г. по «19» апреля 2016 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский Учебный Центр»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

«19» апреля 2016 г. аттестационной комиссии
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009203-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Токареву Артему Видадиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SB4004222
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Токарев Артем Видадиевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2020 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО «Сбербанк России» К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44</p> <p>От имени Страховщика: М. П. _____ М. П. _____ Место выдачи: г. Москва</p>	<p>Токарев Артем Видадиевич</p> <p>ИНН: 366314187205 Дата рождения: 07.01.1985 Место рождения: ГОР. ВОРОНЕЖ Паспорт: 2004 408386 03.02.2005 ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ РУВД ГОРОДА ВОРОНЕЖА Код подразделения: 362-004 Место жительства: 394004, Россия, Воронежская область, г. Воронеж, Набережная Авиастроителей, д. 42, кв. 27</p> <p>_____ А. В. Токарев</p>

Дата выдачи 27.09.2020 г.



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-524-087811/18

«29» декабря 2018

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»
Россия, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.38
ИНН 3663036991 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 87 000,00 (Восемьдесят семь тысяч и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2018 года. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» марта 2011 года. |
| 7. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об |

Оценщик

1

Страховщик



оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц (включая иред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом предъявления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков

Страхователь

2

Страховщик



от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:
Минеева Е. С.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Полова И.И.
Директор филиала в Воронежской области
Доверенность №6470792-18 от 01.04.2018 г.

