



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № АПН-2304111

об оценке рыночной стоимости права пользования и владения по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0110104:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, в районе проходной №11 и оценка рыночной стоимости 3 (Трех) зданий, расположенных на нем, с кадастровыми номерами 50:05:0110104:119; 50:05:0110104:122; 50:05:0110104:123

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция»

Дата оценки: 11 апреля 2023 г.

Дата составления: 28 апреля 2023 г.

Москва 2023 г.

Оглавление	
1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 8	
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
6 Описание объекта оценки	10
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки 11	
6.3 Экономическое описание объекта оценки	13
6.4 Строительно-техническое описание объектов оценки	13
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов	14
6.4.2 Сведения об износе и устареваниях	22
6.5 местоположения объекта оценки	28
7 Анализ рынка	31
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	31
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	38
7.3 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона	39
7.4 Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона	46
7.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	53
7.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	61
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	67
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	68
8.1 Этапы проведения оценки	68
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	68
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	69
8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	70
8.3 Подходы к оценке	70
8.3.1 Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода	73
9 Заключение о рыночной стоимости	92
9.1 Согласование результатов оценки	92
9.2 Заключение о рыночной стоимости	94
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	95
1. Нормативные документы	95
2. Справочная литература	95
3. Методическая литература	95
Приложения	96
Приложение №1	96
Используемая терминология	96
Приложение №2	98
Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки	98
Приложение №3	108
Копии информационно-аналитического материала	108
Приложение №4	116
Копии документов строительно-технического и юридического характера	116

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Наименование объектов оценки: право пользования и владения по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0110104:1, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, в районе проходной №11 и оценка рыночной стоимости 3 (Трех) зданий, расположенных на нем, с кадастровыми номерами 50:05:0110104:119; 50:05:0110104:122; 50:05:0110104:123
- Основание для проведения оценки: Договор на оказание услуг по оценке №АПН-2304111 от 11 апреля 2023 г.
- Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и предполагаемое использование: определение рыночной стоимости объектов оценки для установления начальной цены продажи объектов на открытых электронных торгах. Ограничение: Отчет не может быть использован для иных целей
- Дата осмотра: 24 апреля 2023 г.
- Дата оценки: 11 апреля 2023 г.
- Дата составления отчета: 28 апреля 2023 г.
- Срок проведения оценки: с 11 апреля по 28 апреля 2023 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объект оценки	Значение, руб. с учетом НДС (20%)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	Не применялся. Обоснованный отказ	1,000	Не применялся. Обоснованный отказ
Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	1 591 440,00	-
Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	147 630,00	-
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	148 770,00	-
Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.	-	3 316 080,00	-

Табл. 2 Итоговая величина рыночной стоимости объектов на дату оценки:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС(20%)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС
Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	1 591 440,00	1 326 200,00
Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	147 630,00	123 025,00
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	148 770,00	123 975,00
Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.	3 316 080,00	2 763 400,00
Итого объекты недвижимости	5 203 920,00	4 336 600,00

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру №01035 от 16.04.2018г.
Хлынина Н.В.



28 апреля 2023 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	<p>- Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А</p> <p>- Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А</p> <p>- Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А</p> <p>- Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения и ограничения.
Собственник объекта	Закрытое акционерное общество «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН в количестве 4 ед. Технические планы на объекты недвижимости в количестве 3 ед. Решение арбитражного суда Московской области от 13.09.2012г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку	Определение рыночной стоимости объектов оценки для установления начальной цены продажи объектов на открытых электронных торгах. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 11.04.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был осуществлен.
Дата оценки	11 апреля 2023 г.
Дата составления отчета	28 апреля 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется

Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Закрытое акционерное общество Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» ОГРН: 1025002031724 Место нахождения: 141066 Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Московская, 3. Почтовый адрес: 105122, Москва, ОПС-105122, а/я 103</p>
Сведения об Оценка	<p>Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/40915/22, срок действия договора страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 19 декабря 2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023855-1 от 08.07.2021г.</p>
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис: 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г. АО «Альфа Страхование». Срок действия договора страхования – с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион руб.). Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион руб.) Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объектах оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которых невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

ü данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Табл. 3 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
Юридическая документация	
1	Выписка ЕГРН от 12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5509726 на объект недвижимости 279,2 кв.м
2	Выписка ЕГРН от 12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624 на объект недвижимости 25,9 кв.м
3	Выписка ЕГРН от 12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5509691 на объект недвижимости 26,1 кв.м
4	Выписка ЕГРН от 10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-32621907 на земельный участок 10 100 кв.м
Техническая документация	
1	Технические планы на объекты недвижимости в количестве 3 ед.
Экономическая документация	
1	Прочие сведения в рамках договора на оценку

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

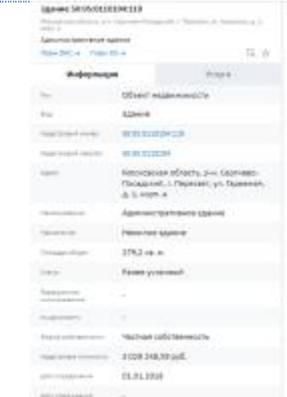
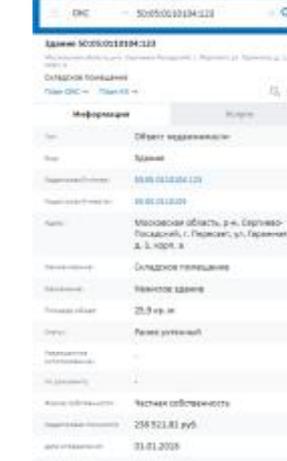
Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлены сведения на оцениваемые объекты недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объектов оценки на основании вышеуказанных сведений.

Описание юридического статуса объектов оценки представлено ниже в таблицах.

Табл. 4 Юридическое описание объектов недвижимости

Объект оценки	
Наименование объекта оценки	<p>Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а</p> <p>Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а</p> <p>Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а</p> <p>Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.</p>
Вид права	Право собственности (объекты недвижимости); право пользование на условиях аренды (земельный участок)
Собственник (пользователь)	Закрытое акционерное общество «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция»
Правоподтверждающие документы	Выписки ЕГРН в количестве 4 ед.
Наличие обременений (ограничений) права на объекты оценки	Оценка проводится без учета ограничений (обременений)
Функциональное назначение	Низкокласная производственно-складская недвижимость с административной составляющей
<p>Общие сведения https://pkk.rosreestr.ru/ Кадастровая стоимость 10 849,74 руб./кв.м</p>	
<p>Общие сведения https://pkk.rosreestr.ru/ Кадастровая стоимость 9 209,34 руб./кв.м</p>	

Объект оценки	
<p>Общие сведения https://pkk.rosreestr.ru/ Кадастровая стоимость 6 341,08 руб./кв.м</p>	
<p>Общие сведения https://pkk.rosreestr.ru/ Кадастровая стоимость 6 520,26 руб./кв.м или 65 026 руб./сотка</p>	

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные открытых источников

Земельный участок 50:05:01104:1	
обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проездной № 11 под размещение производственной базы	
План ЗУ → План КЛ →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:05:01104:1
Кадастровый квартал:	50:05:01104:1
Адрес:	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проездной № 11
Площадь участка:	10 110 кв. м
Степень:	Раннее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Назначение использования:	под размещение производственной базы
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 574 128,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата введения в действие:	29.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023



Рисунок 1. Ситуационное расположение земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости, согласно данным Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества. Собственником оцениваемого имущества в части объектов недвижимости и пользователем земельного участка на условиях аренды является Закрытое акционерное общество «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция».

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

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости производится без учета обременений (ограничений).

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Согласно ФСО балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о кадастровой стоимости объектов указаны в табл. №4.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Строительно-техническое описание объекта было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

- Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А
- Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес

местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А

- Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А
- Земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.

Далее представлено описание основных характеристик.

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов

Техническое описание составлено на основании данных технических паспортов на объекты недвижимости.

Табл. 5 Сводное описание основных технических характеристик объектов

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Строительный объем, куб. м.	Площадь застройки, кв.м	Год постройки	Этажность	Материал несущих стен	отопление	водоснабжение	канализация	энергоснабжение
1	Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А**	279,2	н/д	н/д	1978	1	кирпич	-	-	-	да
2	Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А**	25,9	н/д	н/д	1973	1	кирпич	-	-	-	да
3	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А**	25,9	н/д	н/д	н/д	1	кирпич	-	-	-	да
ИТОГО		331,2									

* на участке имеется электрошитовая (не является объектом оценки в рамках настоящего Отчета)

** здания находятся в неудовлетворительном техническом состоянии

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Материалы фото-фиксации объектов оценки представлены ниже.

Административное здание общей площадью 279,2 кв.м

Фото 1-2.



Фото 3-4.



Фото 5-6.



Фото 7-8.



Фото 9-10.



Фото 11-12.



Фото 13-14.



Фото 15-16.



Фото 17-18.



Фото 19-20.



Фото 21-22.



Фото 23-24.



Фото 25-26.



Фото 27-30.

Источник информации: данные визуального осмотра

Складское помещение (ОСЗ) общей площадью 25,9 кв.м

Фото 1-2.



Фото 3-4.



Фото 5-6.



Фото 7-8.



Фото 9-12.

Нежилое здание (мастерская) общей площадью 26,1 кв.м

Фото 1-2.



Фото 3-4.



Фото 5-6.



Фото 7-8.



Фото 9-10.

Земельный участок общей площадью 10 110 кв.м

Фото 1-2.



Фото 3-4.



Фото 5-6.



Фото 7-8.



Фото 9-10.



Фото 11-12.



Фото 13-14.



Фото 15-16.



Фото 17-18.



Фото 19-20.

Источник информации: данные визуального осмотра

Электрощитовая (некапитальное строение, объектом оценки не является)



Фото 1-2.



Фото 3-4.



Фото 5-7.

6.4.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (obsolescence) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
 D – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – экономическое (внешнее) устаревание, %.

6.4.2.1 Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{cc}} \times 100\%, \text{ где}$$

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 V_{cc} – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{cc}} \times 100\% = \frac{(V_{cc} - V_{ост})}{V_{cc}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{ост}}{V_{cc}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

V_x – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;

V_{cc} – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис. 2. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден. ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.}; \text{ или}$$

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{ЭВ}$) и срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i$$

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки.

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

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

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устраняемого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом. Сначала определим нормативный износ построек. Все здания построены в 1973-1978 гг, выполнены из кирпича. Следовательно, нормативный износ составит: $(2023-1973)/150=33\%$, что соответствует удовлетворительному состоянию. Однако анализ фотоматериалов показал, что все постройки имеют явные признаки дополнительного физического износа, давно не ремонтировались и находятся в запущенном состоянии. Согласно нижепредставленной шкале, при 60% физическом износе стоимость капитального ремонта составит 90% от восстановительной стоимости или стоимости замещения, т.е. при достижении определенной степени физического износа капитальный ремонт здания становится нецелесообразным. В данном случае объекты являются условно-пригодными для использования в качестве низкокласной производственно-складской недвижимости, величина физического износа принята равной 50%.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Физический износ	Оценка технич. сост.	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 - 11
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12 - 36
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38 - 90
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 - 120
100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

«Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таким образом, техническое состояние здания может быть охарактеризовано как неудовлетворительное, ограниченно работоспособное, износ 50%.

Категории технического состояния согласно СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений":

1. Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.
2. Работоспособное состояние - категория технического состояния здания, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.
3. Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния здания или его строительных конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.
4. Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).
5. Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

<https://lidermsk.ru/articles/4/kategorii-tehnicheskogo-sostoyaniya-zdaniya-pri-provedenii-obsledovaniya-stroitelnyih-konstruktsij-zdanij-i-sooruzhenij/>

6.4.2.2 Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение имеющегося функционального устаревания)

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;

эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.



Рисунок 3. Основные виды функционального устаревания¹

Функциональный износ рассчитан как разница между физическим износом и стоимостью восстановительного ремонта по устранению износа по данным "Методики определения физического износа гражданских зданий" и стоимостью разработки проектной документации (полная таблица представлена при расчете физического износа). Т.к. принято среднее значение диапазона физического износа $(60+40)/2=50\%$, принимаем среднее значение диапазона стоимости капитального ремонта: $(38+90)/2=64\%$. Разница между физическим износом и стоимостью затрат на капитальный ремонт составляет $64-50=14\%$, что и будет являться составляющей функционального износа объектов.

Физический износ	Оценка технич. сост.	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38 - 90

6.4.2.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.



Рисунок 4. Определение внешнего (экономического) устаревания

(https://srosovnet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf)

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Объекты оценки представляют собой малоплощадную низкокласную производственно-складскую недвижимость, расположенную в промышленной зоне городской черты. На основании этого можно сделать вывод, что зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта характерна для данного типа застройки, особые охранные зоны отсутствуют.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

6.4.2.4 Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился мультипликативным методом по формуле (1). Результаты представлены ниже.

Табл. 6 Расчет совокупного накопленного износа

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Здания 1973-1978 г. ввода в экспл.	50%	14%	0%	57%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным визуального осмотра. Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

Объекты оценки представляют собой здания низкокласной производственно-складской недвижимости 1973-1978 г.п., расположенные на земельном участке, находящемся в праве долгосрочной аренды;

На дату осмотра здания обеспечены электроснабжением, остальные необходимые системы жизнеобеспечения находятся в нерабочем состоянии или отсутствуют;

Совокупный износ недвижимости 57%, состояние ограниченно-работоспособное <https://lidermsk.ru/articles/4/kategorii-tehnicheskogo-sostoyaniya-zdaniya-pri-provedenii-obsledovaniya-stroitelnyh-konstruktsij-zdaniy-i-sooruzhenij/>

Отделка помещений имеет многочисленные повреждения и требует ремонта

Земельный участок имеет относительно ровный рельеф с незначительными перепадами высот (что неизбежно при большой площади); огорожен некапитальным ограждением, имеется охрана. Часть участка (ориентировочно 20%) замощена бетонными плитами, остальное - грунтовое покрытие. Подъезд к участку круглогодичный.

Земля используется в соответствии с установленным для нее целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются Федеральными законами.

6.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. А. Территориально находится на северо-востоке Московской области, в 65 км удаления от МКАД по Ярославскому шоссе. Ближайшие населённые пункты — деревни Давыдково, Большое Свинорье, Санино и посёлок Кокошкино. Удаление от районного центра - г.о. Сергиев Посад 8 км (по карте по прямой).

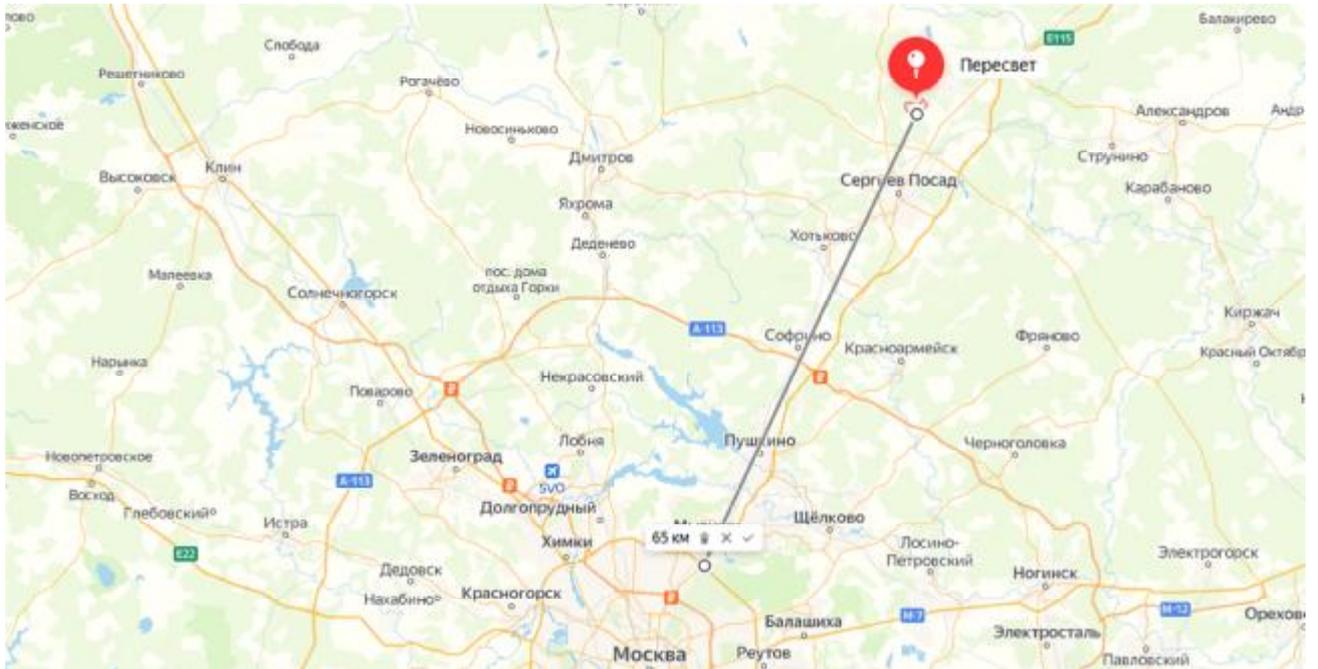


Рисунок 5 Основные транспортные магистрали в локации объекта оценки

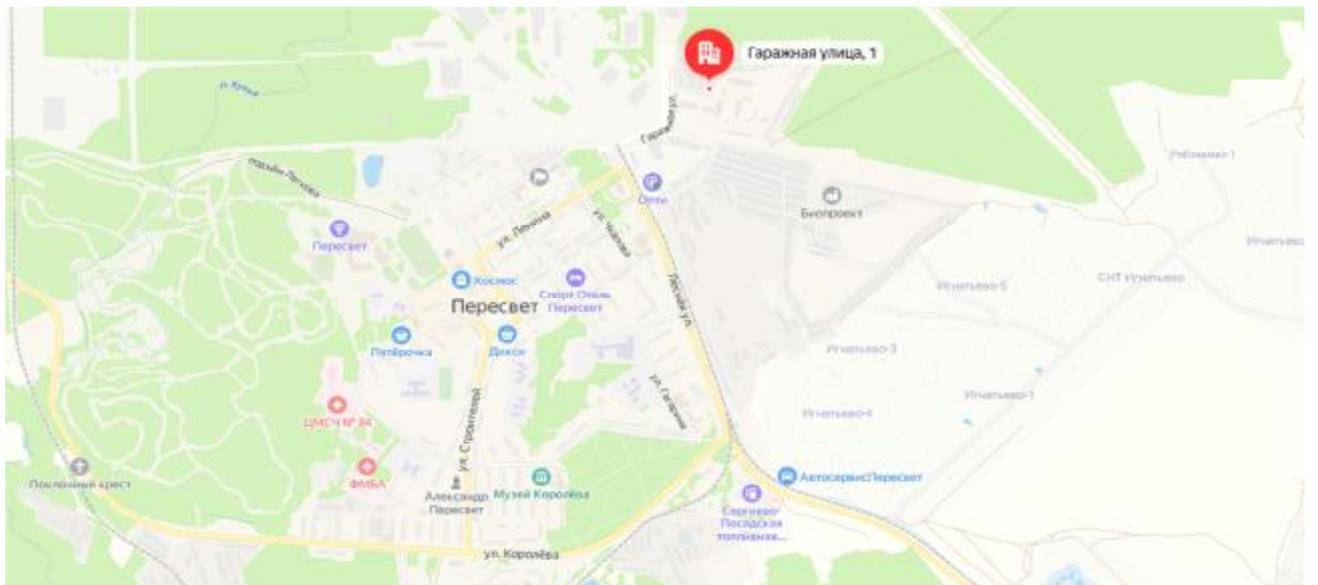


Рисунок 6. Локальное расположение объекта оценки в г. Пересвет

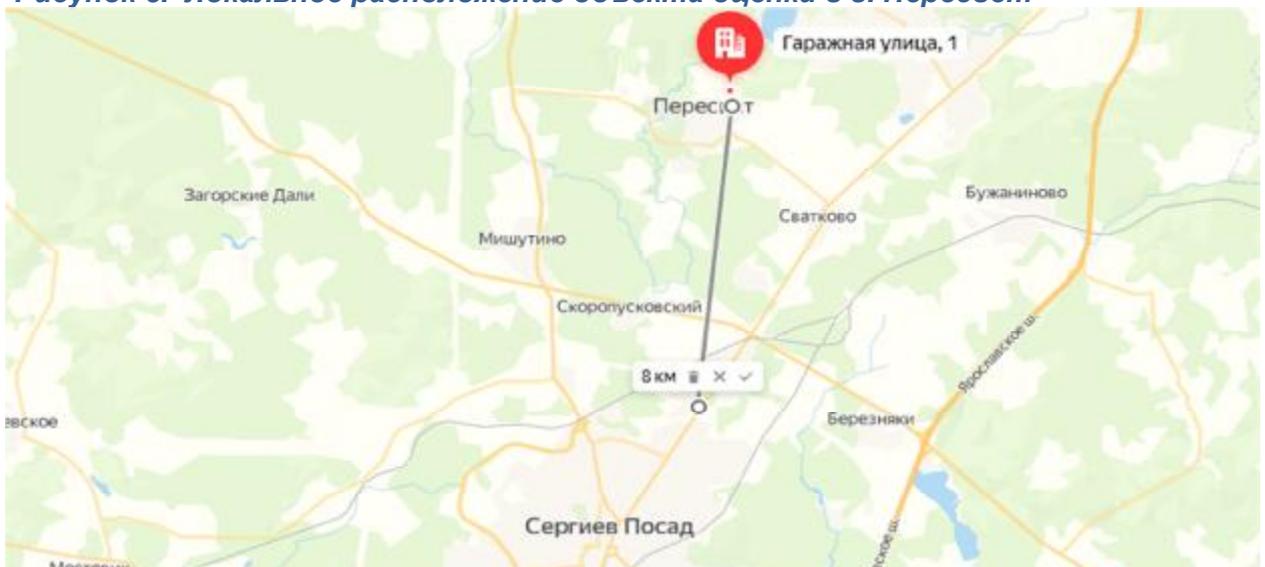


Рисунок 7. Расположение объекта оценки относительно районного центра

Сéргиево-Посáдский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.

Административный центр — город Сергиев Посад. 1 апреля 2019 года Сергиево-Посадский муниципальный район был упразднён, а все входившие в его состав поселения были объединены в единое муниципальное образование Сергиево-Посадский городской округ. 16 июня 2019 года Сергиево-Посадский район как административно-территориальная единица области был упразднён, а вместо него образован город областного подчинения Сергиев Посад с административной территорией.

Площадь района составляет 2026,97 км² (202 697 га). Граничит с городскими округами Московской области: Пушкинским, Дмитровским, Талдомским, а также с Тверской, Ярославской и Владимирской областями.

По территории района проходят участки железных дорог Москва — Архангельск (Ярославское направление МЖД), Пост 81 км — Дмитров / Яхрома (Большое кольцо МЖД) и несколько грузовых линий разной протяжённости. Важнейшие автодороги: Москва — Архангельск (Ярославское шоссе), Сергиев Посад — Углич, «Второе бетонное кольцо».

Пересвёт — город в Московской области России. Входит в Сергиево-Посадский городской округ. Население — 11 752чел. (2021). Расположен на реке Кунье, в 3 км от трассы М8 и 17 км к северу от города Сергиева Посада, его окружают преимущественно леса и болота. Рядом с Пересветом расположены населённые пункты Игнатьево, Самойлово, Коврово, Сватково и другие.

Градообразующим предприятием города Пересвет является ФКП «Научно-исследовательский центр ракетно-космической промышленности» (ранее — НИИ химического машиностроения, НИИхиммаш) — ведущее предприятие Федерального космического агентства по испытаниям ракетных двигателей, космических аппаратов, спутников. Также в городе действуют:

АО «Загорский трубный завод» — выпуск прямошовных сварных труб;

ООО «Общемаш» — производство газового и отопительного оборудования;

ООО «Новые трубные технологии» — выпуск стеклопластиковых труб, насосных станций, очистных сооружений и различных видов емкостного оборудования.

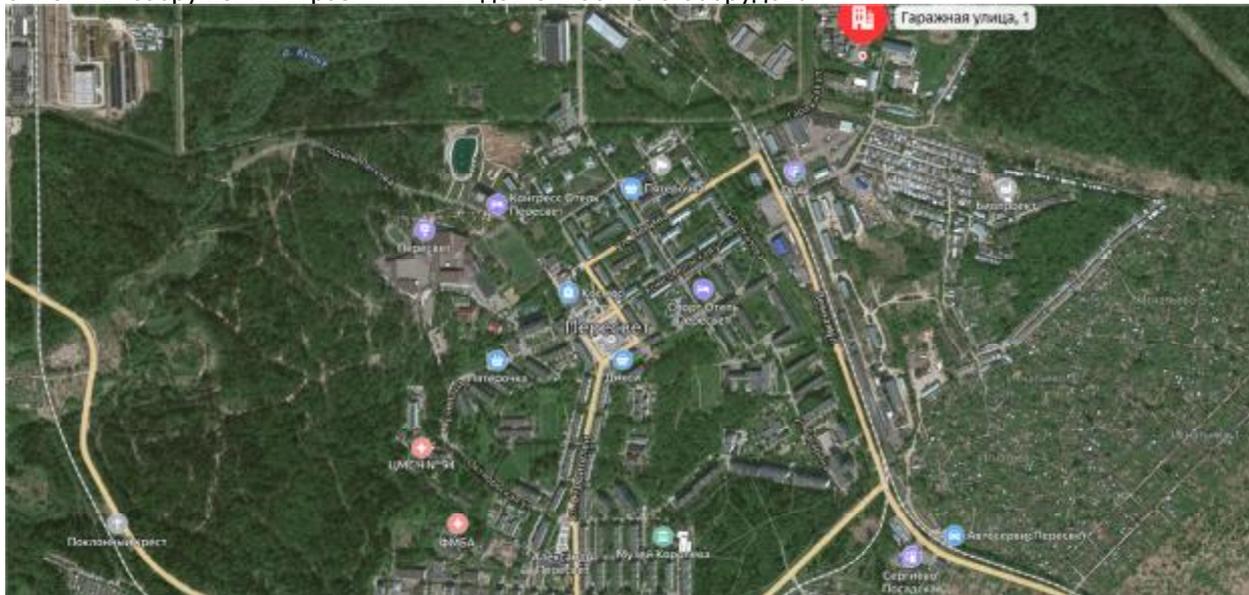


Рисунок 8. Характер окружающей застройки

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о средней инвестиционной привлекательности объекта оценки, что обусловлено следующими факторами:

- Удаление от МКАД 60 км, удаление от крупных транспортных магистралей
- Объекты расположены в окружении промышленной застройки.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ü анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ü определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ü 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;
- ü анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ü основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

О текущей ситуации в российской экономике Февраль – март 2023 года

1. В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

2. Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе.

2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее. Положительные годовые темпы четвёртый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г). Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса. Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее). Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В месячном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г. Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе. Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) за январь 2023 г. был уточнён.

В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе

2023 г.). В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.23	фев.23	янв.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	8,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы												
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.23	фев.23	янв.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка бревесины и производство изделий из неё	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.23	фев.23	янв.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	8,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-6,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Микромониторинга России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январь.23	2022	I кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	II кв22	I кв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, допл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

Инфляция

В марте 2023 года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении замедлился до 0,37% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 3,51% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение темпов продовольственной инфляции (0,13% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (0,06% м/м), на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,15% м/м). В секторе непродовольственных товаров цены выросли на 0,14% м/м, в секторе услуг – на 0,97% м/м. На неделе с 4 по 10 апреля 2023 г. инфляция составила 0,11%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 3,15% г/г. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,03% за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары околонулевой рост цен. В непродовольственном сегменте цены не изменились. В секторе услуг темпы роста цен увеличились до 0,41% на фоне удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в марте

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в марте 2023 г. составила 0,37% м/м (февраль 2023 г.: 0,46% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,27% м/м SA2 (0,20% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 3,51% г/г (в феврале: 10,99% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,13% м/м после 0,79% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,02% м/м SA (0,20% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (0,06% м/м после 6,69% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,15% после снижения на -0,03% м/м в феврале. Возобновился умеренный рост цен на сахар, муку и масложировую продукцию, продолжилось удорожание яиц, хлебобулочных изделий и молочной продукции. Вместе с тем продолжили дешеветь мясопродукты, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в марте 2023 г. цены выросли на 0,14% (снижение цен на -0,08%), с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,07% м/м SA после снижения на -0,13% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены выросли (0,13% м/м после снижения на -0,11% м/м). Продолжился рост цен на легковые автомобили. Снижение цен на телерадиотовары, средства связи, строительные материалы сохранилось.

4. В секторе услуг в марте 2023 г. рост цен ускорился до 0,97% м/м после 0,72% м/м в феврале. С исключением сезонного фактора – рост на 0,86% м/м SA после 0,60% м/м SA месяцем ранее. Продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма, пассажирского транспорта, бытовые и медицинские услуги, услуги организаций культуры, санаториев, услуги гостиниц. Вместе с тем замедлился рост цен на правовые услуги, продолжилось снижение цен на услуги страхования.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАРТЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	мар.23	фев.23	январ.23	дек.22	ноя.22	окт.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,51	10,99	11,77	11,94	11,98	12,63	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,37	0,46	0,84	0,78	0,37	0,18	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,27	0,20	0,41	0,49	0,20	0,12	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,57	9,33	10,16	10,29	11,12	12,08	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,13	0,79	1,32	0,60	0,40	0,28	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,02	0,20	0,51	-0,03	0,01	-0,02	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,12	11,22	12,19	12,70	13,36	14,10	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,14	-0,08	0,21	0,05	0,06	0,04	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,07	-0,13	0,14	0,03	-0,05	-0,11	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,73	13,01	13,47	13,19	11,22	11,27	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,97	0,72	1,01	2,04	0,76	0,24	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,86	0,53	0,64	1,89	0,80	0,63	-	-

Потребительская инфляция с 4 по 10 апреля

1. За неделю с 4 по 10 апреля инфляция составила 0,11%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 3,15% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,03% (0,17% недель ранее) за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции (0,29% после роста на 1,26%). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов околонулевой рост цен (0,01% после 0,07%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, подешевели молоко и молочная продукция, яйца, масложировая продукция. Вместе с тем продолжили расти цены на сахар, хлеб и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00% после 0,03% на предыдущей неделе). Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, подешевели моющие и чистящие средства, продолжили снижаться цены на обувь. На легковые автомобили рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,05% после 0,06%). Возобновился рост цен на строительные материалы.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,41% (рост на 0,19% недель ранее) за счет повышения цен в сфере туристических услуг (3,53% после 0,67%) из-за удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (8,27% после 1,58%). На бытовые услуги темпы роста цен снизились (0,16% после 0,26%) за счет замедления роста цен на мойку автомобилей и ремонт телевизоров.

Мировые рынки

5. В марте индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,1% м/м и на -20,5% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в феврале -0,4% м/м и -8,2% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,0% м/м), зерновые (-5,6% м/м) и молочная продукция (-0,8% м/м). Мясо (0,8% м/м) и сахар (1,5% м/м) продолжили дорожать. На неделе с 4 по 10 апреля на мировых рынках продовольствия цены изменялись от -2,3% до +5,7% (от -4,1% до +5,1% недель ранее). В годовом выражении в апреле цены снизились на -14,4% г/г. На рассматриваемой неделе выросли котировки на свинину (1,6%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на сахар-сырец (4,9%), белый сахар (5,7%) и говядину (1,7%). Сократилась стоимость соевых бобов (-2,0%), а также соевого (-2,3%) и пальмового масел (-1,4%) после роста на прошлой неделе. Пшеница в США (-1,9%) и Франции (-2,3%) продолжила дешеветь. Стабилизировались цены на кукурузу.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 4 ПО 10 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 10 апр						2022 год апр
	д/г	с начала месяца	4 - 10 апр	28 мар - 3 апр	на 10 апреля (с нач. года)	март (млн)	апрель (млн)
Индекс потребительских цен	3,15	0,17	0,11	0,13	1,84	0,37	1,56
Продовольственные товары	1,71	0,10	0,03	0,17	2,35	0,13	2,87
- без плодовоовощной продукции	3,32	0,04	0,01	0,07	0,22	0,15	3,40
- плодовоовощная продукция	-8,53	0,83	0,29	1,26	19,89	0,06	-0,35
Непродовольственные товары	-0,05	0,01	0,00	0,03	0,28	0,14	0,53
- без бензина	-0,06	0,01	0,00	0,03	0,32	0,15	0,62
- бензин автомобильный	0,11	0,02	0,01	0,02	0,01	0,06	-0,20
Услуги	-	0,50	0,41	0,19	2,52	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	6,93	0,69	0,55	0,32	1,28	-0,01	2,41
Говядина	5,55	0,17	0,09	0,19	0,96	0,26	2,28
Куры	-8,67	-0,28	-0,19	-0,20	-4,10	-1,68	2,91
Свинина	-5,18	-0,49	-0,31	-0,43	-1,40	-0,04	-0,20
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	4,30	0,46	0,28	0,43	-1,28	0,28	8,68
Хлеб	4,94	0,09	0,03	0,15	0,30	0,05	2,83
Пшено	-6,74	0,08	0,02	0,13	-1,34	0,48	3,80
Крупа гречневая	-29,51	-0,89	-0,60	-0,68	-11,71	-3,27	5,15
Мука	-4,46	-0,76	-0,65	-0,25	-1,78	1,19	2,89
Прочие продовольственные товары							
Масло подсолнечное	-3,81	0,30	0,31	-0,02	-0,72	-0,03	3,87
Чай	4,15	0,06	0,26	-0,47	-0,63	0,66	7,43
Рыба	7,36	0,38	0,24	0,33	2,61	1,32	1,87
Сахар	-25,07	0,23	0,22	0,03	-0,25	1,34	0,19
Яйца	-2,15	-0,05	-0,18	0,31	5,76	3,57	-1,29
Масло сливочное	2,96	-0,15	-0,19	0,09	-0,09	0,10	3,84
Молоко	3,82	-0,17	-0,19	0,04	-0,20	-0,03	4,26
Вермишель	-0,48	-0,37	-0,33	-0,10	-1,58	0,19	4,16
Соль	4,41	-0,48	-0,44	-0,10	-1,07	-0,31	6,10
Детское питание							
Консервы фруктово-ягодные	5,65	0,18	0,18	0,00	0,30	-0,68	3,52
Консервы овощные	6,80	0,29	0,10	0,45	1,41	0,27	4,35
Смеси сухие молочные	9,75	0,17	-0,05	0,51	3,07	1,92	3,65
Консервы мясные	9,16	-0,12	-0,16	0,09	1,87	0,26	3,04
Плодовоовощная продукция							
Огурцы	27,21	4,56	2,00	5,96	17,53	-21,83	-6,04
Калуста	-71,95	0,21	0,23	-0,04	5,14	-1,90	-6,41
Лук	13,93	-0,33	0,08	-0,96	72,75	2,71	8,70
Томаты	4,03	0,05	-0,24	0,68	66,37	18,07	-14,18
Яблоки	-10,06	-0,15	-0,39	0,55	8,37	1,61	10,65
Картофель	-39,97	-0,88	-0,60	-0,66	4,91	-4,61	9,92
Морковь	-32,34	-0,82	-0,67	-0,34	24,53	1,04	8,30
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	-8,26	0,06	0,11	-0,12	-0,73	-0,04	1,69
Лекарства	1,13	0,15	0,07	0,18	1,37	0,13	-0,68
Автомобиль иностранный	2,65	0,11	0,06	0,12	-0,25	-0,11	3,26
Автомобиль отечественный	1,59	0,04	0,03	0,02	0,66	0,75	0,20
Бензин	0,11	0,02	0,01	0,02	0,01	0,06	-0,20
Отдельные услуги							
Туристические	-	3,83	3,53	0,67	6,17	3,78	5,82
Бытовые	-	0,27	0,16	0,26	2,00	0,56	1,67
Регулируемые	11,57	0,04	0,00	0,04	2,15	0,08	0,07

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 2,7% (1,2% недель ранее) из-за удорожания азотных удобрений (5,4%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в апреле снижение цен составило -51,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -4,0% (-1,9% недель ранее). Подешевела железная руда (-11,1%) после роста на прошлой неделе. Цены на лом черных металлов (-1,9%), арматуру (-0,7%) и металлический прокат (-2,2%) продолжили сокращаться. В годовом выражении в апреле черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов котировки снизились на -0,8% (-1,1% недель ранее) за счет удешевления алюминия (-1,6%) и никеля (-1,4%). Медь (0,6%) подорожала после сокращения на прошлой неделе. В годовом выражении в апреле стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,7% г/г.

Источник информации

<https://www.economy.gov.ru/material/file/e921fcd0c1017b3bfa61ea19bbcc5a/12042023.pdf>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

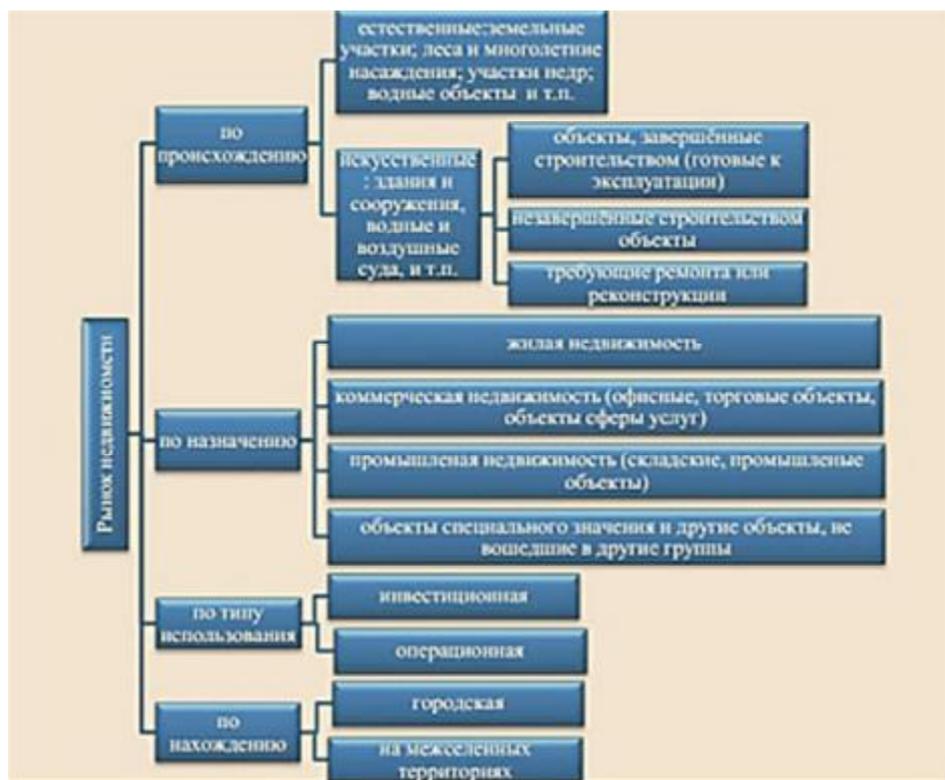


Рисунок 9

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Оцениваемую недвижимость по совокупности характеристик можно отнести к низкокласной производственно-складской недвижимости, класс "Д".

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или близки города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельскохозяйствен	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17

К классу «С» относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения

требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Складские помещения класса С

- Капитальный объект недвижимости, бывший ранее утепленным ангаром или промышленным помещением.
- Высота потолочной поверхности варьируется от 4 до 6 м (изредка до 15).
- В зимний период температура в помещениях склада достигает от 5 до 8 градусов тепла.
- Напольная поверхность помещений склада выполнена из бетона без финишного покрытия, бетонной тротуарной плитки или асфальта.
- Складские ворота расположены на нулевой отметке напольной поверхности.



Класс («С-минус») - это старые (30 - 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Складские помещения класса D

- Сооружения гражданской обороны, ангары без отопления, подвальные помещения.
- В зимний период складские помещения не отапливаются.
- Потолочная поверхность расположена на уровне от 3 до 10 м.
- Напольная поверхность выполнена из бетона без финишного покрытия, тротуарной плитки из бетона, асфальта или утрамбованной земли.



Класс «D» - те непригодные под складские нужды помещения, которые с финансовой точки зрения было бы выгоднее снести, построив на их территории склады более высокого класса.

По материалам сайта <http://newsklad.ru/articles/>

Вывод: Оцениваемую недвижимость по совокупности характеристик можно отнести к низкокласной производственно-складской недвижимости, класс "Д".

Данный факт учтен Оценщиком в расчетах.

7.3 ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Когда говорят о рынке складской недвижимости, то имеют в виду только качественную складскую недвижимость – склады классов А и В, но на самом деле существует и огромный сегмент менее качественных складов, который согласно некоторым оценкам может достигать до 70% от общего количества квадратных метров складских площадей.

Аналитические данные для рынка складской недвижимости класса С-Д в открытых источниках крайне ограничены. При этом объекты именно класса С-Д составляют основной объем предложения малоплощадной складской недвижимости Московского региона

К складам С в первую очередь относят капитальные производственные помещения или утепленные ангары, где высота потолков составляет от 4 м, полы асфальтовые либо покрыты бетонной плиткой или просто бетоном. Такие параметры, как система вентиляции, отопления, наличие офисных помещений и телекоммуникаций при складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения желательны, но не обязательны. Склады класса D часто располагаются в помещениях, которые изначально для этого не предназначались: подвалы, бывшие объекты гражданской обороны, ангары, гаражи, производственные цеха и др. Требования к таким складским помещениям минимальны – наличие освещения и ворот для операций погрузки и выгрузки. Данные склады используют в основном для непродолжительного хранения партий различных грузов и могут располагаться как в городской черте и промышленных зонах, так и на достаточном удалении от основных транспортных путей.

В своем отчете консалтинговая компания «S.A.Ricci» отмечает тенденцию строительства и ввода в эксплуатацию преимущественно складов классов А и В, что означает снижение доли складов классов С и D в ближайшее время. Однако полностью отказаться от складов исследуемых классов невозможно, потому что каждый из них выполняет определенные функции и задачи, а также удовлетворяет специфические потребности клиентов. Представители малого бизнеса выбирают склады классов С и D по ценовому критерию и уровню оказываемых услуг. Такие склады могут располагаться в пределах МКАД, что также играет важную роль при осуществлении предпринимательской деятельности.

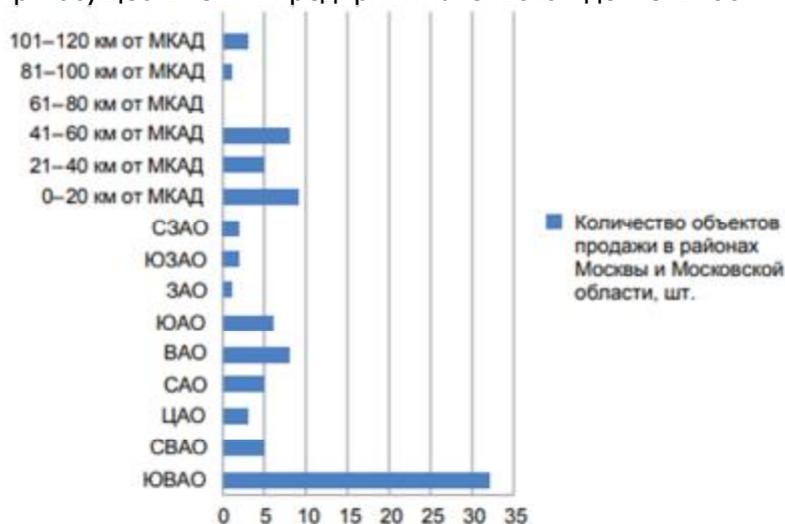


Рисунок 1. Количество предложений о продаже складов классов С и D в разных районах Москвы и Московской области

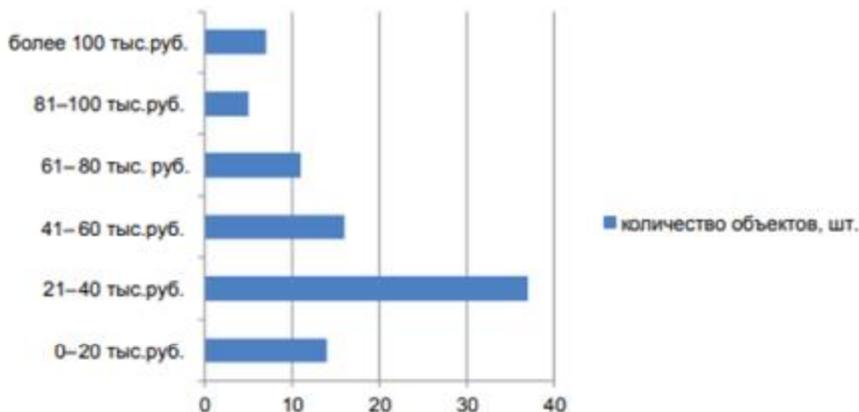


Рисунок 2. Стоимость квадратного метра складской площади классов С и D в Москве и Московской области

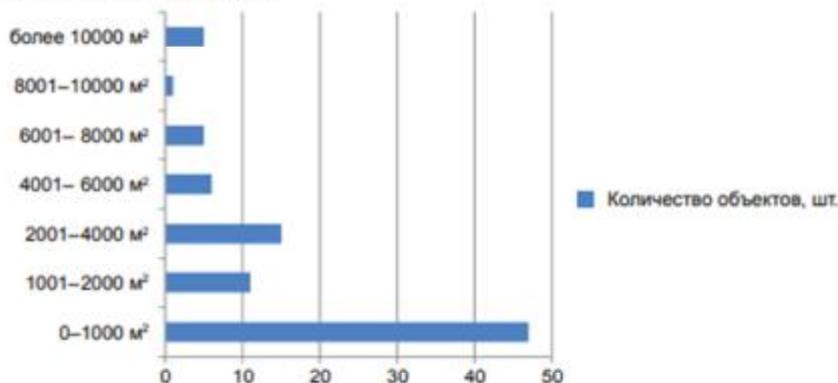


Рисунок 3. Группировка складских объектов, выставленных на продажу в Москве и Московской области

Группировка предложений по цене за квадратный метр площади складских зданий классов С и D представлена на рис. 2. Таким образом, более 40% складской недвижимости классов С и D имеет стоимость от 21 до 40 тыс. руб. за квадратный метр, и только 8% – свыше 100 тыс. руб. Как было отмечено, фактором, оказывающим наибольшее влияние на стоимость недвижимости, является ее месторасположение.

Большее половины рассмотренных объектов недвижимости имеет площадь до 1000 м², что объясняется типом зданий, выставленных на продажу. Склады классов С и D обычно располагаются в отдельных капитальных строениях небольшой площади или в ангарах, гаражах и подвалах. Данные типы зданий изначально проектируют с небольшими площадями застройки. Однако в настоящее время строят складские комплексы класса С площадью свыше 10 000 м². Такие застройки покрывают спрос на складские помещения класса С с развитой инфраструктурой и хорошим техническим оснащением. Доля подобных складских комплексов среди предложений о продаже составляет 5,5%.

Техническое оснащение и инфраструктура складских помещений исследуемых классов в большинстве случаев не отвечают современным потребностям предпринимателей. Отсутствие центральных коммуникаций, стоянки для большегрузных автомобилей и технического оснащения складов характерны для складов классов С и D, выставленных на продажу в исследуемом регионе Российской Федерации.

Компании-инвесторы, а также потенциальные арендаторы все чаще начинают смотреть в сторону более качественных складских объектов. На рынке класса С - D остаются компании, которые арендуют помещения для ведения основного бизнеса в Москве или вспомогательные помещения (перевалочные склады), а также компании, которые планируют покупку скорее для дальнейшего редевелопмента, чем для полноценной эксплуатации. Эксплуатация складов класса С - D, как правило, требует вложений, и порой не малых, так как здания, построенные в 1950-1990 гг., уже износились.

Количество складов класса С - D постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс В+ с современными системами оснащения и высоким уровнем сервиса. Часть промзон, в которых типично расположены данные объекты, отдается под редевелопмент. Склады сносят и на их месте строят современные жилые комплексы, офисные здания, социальную инфраструктуру с зонами отдыха.

Важной составляющей эффективности производственно-складских комплексов является в большинстве случаев не только само здание, но и земельный участок под ним. Недостаток земельных площадей для передвижения автотранспорта, мест для загрузки может повлиять на стоимость производственно-складского объекта в сторону ее уменьшения. Влияние на стоимость складской недвижимости оказывает также правовой статус земельного участка, на котором он расположен. В России это может быть право собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования. Складские комплексы, в которых земельные участки находятся в собственности и долгосрочной аренде, как правило, оцениваются дороже. Также важным фактором, влияющим на формирование цен на производственно-складскую недвижимость в Московской области, в прочем как и в любом другом регионе России, является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Также значимым фактором, способным существенно влиять на стоимость, является обеспеченность инфраструктурой - достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации. Помимо вышеперечисленных факторов, необходимо отметить также следующие: - степень готовности здания (готовое, недостроенное, требует ли реконструкции), - состояние объекта (характеризует как общее состояние здания, так и состояние внутренней отделки помещений. При определении состояния объекта выделяют следующие типы: отличное, хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное).

Источники

<http://www.logistika-prim.ru/sites/default/files/log>
https://swissapp.ru/upload/iblock/753/SwissAppraisal_RE_Warehouses_C

Далее следует аналитический обзор по итогам 2 кв. 2022г., предоставленный компанией Аналитический центр ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru/> Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие четыре экономических зоны (ЭЗ): до ≈10 км от МКАД; от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107); от ММК (А-107) до БМК (А-108); за пределами БМК (А-108). В следующей таблице представлена информация, характеризующая выделенные экономические зоны.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи, г. Королев, г. Железнодорожный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈10 км	г. Москва, п. Восточный, г. Башино, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное, г. Москва, район Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	Кашинское; М-4 «Дно»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈10 км	г. Москва, г. Москвинский, г. Отрадное	Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск, г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ипанское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈10 км	г. Ховрино, г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г. Пушкино, г. Истринское, г. Щелково, г. Фряново	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Истринское, г. Электросталь, г. Электросталь	Горьковское (М-7); Носовинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Дромино, г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г. Дроздово, г. Подольск, г. Климовск	Кашинское; М-4 «Дно»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км	г. Звенигород, г. Павловская Слобода, пгт Нагатино, г. Дедово	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ипанское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград, г. Химки, Солдан мар	Пятиковское (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈28 до ≈55 км	г. Дмитров, г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	г. Воскресенск; пгт Белоозерский, г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	г. Чехов, г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)	
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км	г. Истра, г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	г. Солнечногорск, г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈141 км	г. Шатура, г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	г. Коломна, г. Вичугинский	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	г. Кашира, г. Ступино, г. Озеры; пгт Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дно»; Симферопольское (М-2)
Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	г. Можайск	Минское (М-1)	
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈66 до ≈140 км	г. Волоколамск, пгт Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Таким образом, оцениваемая недвижимость, расположенная в черте г.о. Сергиев Посад, относится к сегменту "от ММК"(А-107) до БМК (А-108)", ориентировочно удаление от МКАД составит 60 км, направление северо-восток.

Ценовые показатели рынка недвижимости г.о. Сергиев Посад (направление северо-восток, от от ММК"(А-107) до БМК (А-108), продажа и аренда всех типов недвижимости.



Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
		О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
Север	г. Мытищи; г. Яхрома	44 500	65 000	59 400	26 300	9 300	12 500	11 400	3 000
Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	48 100	65 600	63 400	27 000	8 900	12 300	9 400	3 700
Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	38 900	58 300	51 400	16 600	7 900	10 900	9 500	2 800
Юго-восток	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск	37 800	63 000	53 200	16 500	7 500	10 300	9 700	2 600
Юг	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	51 200	73 800	65 100	24 000	9 100	12 500	11 600	3 000
Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	41 900	78 600	67 000	30 100	10 200	13 400	11 500	3 400
Запад	г. Истра; г. Руза	39 300	82 800	58 600	25 800	9 400	13 700	11 100	4 900
Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	55 500	80 900	69 300	24 900	9 800	12 900	11 700	4 600

Условные обозначения:

объекты недвижимости офисного назначения (О);

объекты недвижимости торгового назначения (Т);

помещения свободного назначения (ПСН);

объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

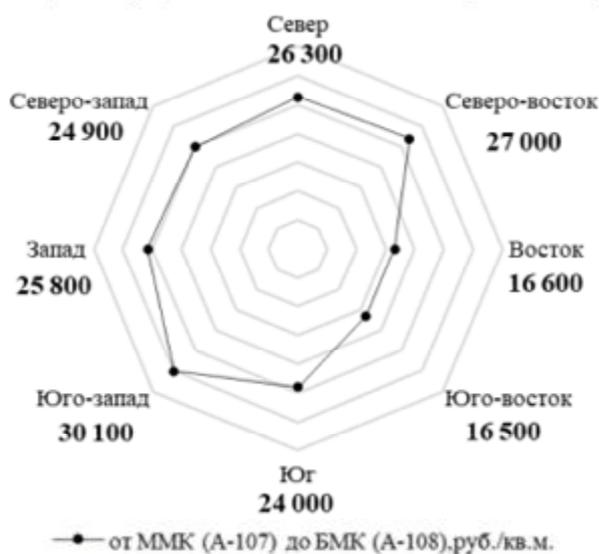
Продажа производственно-складских помещений

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	26 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	7 000	64 500	27 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 300	38 800	16 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	16 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	5 900	56 100	24 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	8 000	67 100	30 100	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	8 000	55 000	25 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	5 000	70 000	24 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	6 000	57 500	23 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

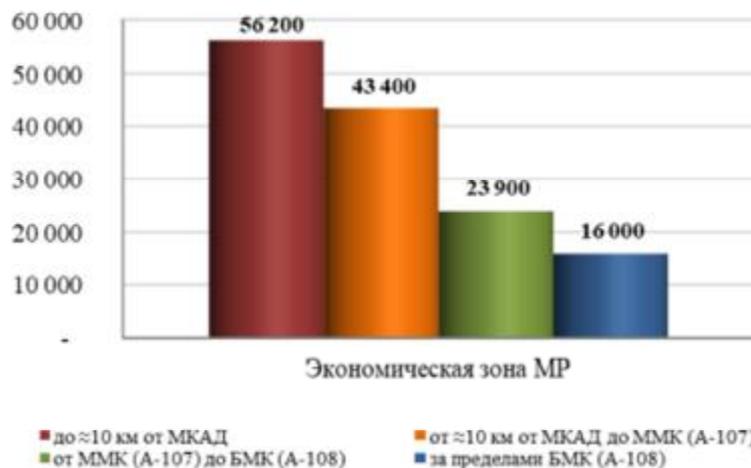


Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 16 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 30 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по г.о. Сергиев Посад составляет 27 000 руб./кв.м.

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	56 200	43 400	23 900	16 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,78%	-44,93%	-33,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,78%	-57,47%	-71,53%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 71,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108))



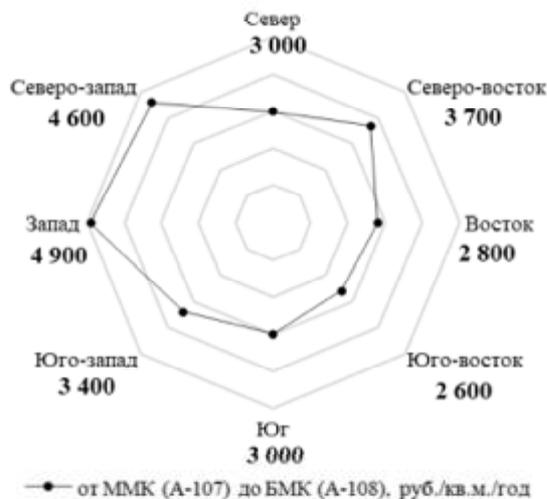
Аренда производственно-складских помещений



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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	6 900	3 000	г.Дмитров; г.Верея
Северо-восток	1 200	7 800	3 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	1 100	6 700	2 800	г.Орехово-Зуево; г.Нашолевский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 100	6 000	2 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	1 000	7 900	3 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 100	7 200	3 400	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	700	8 800	4 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	700	11 600	4 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 000	7 900	3 500	-

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

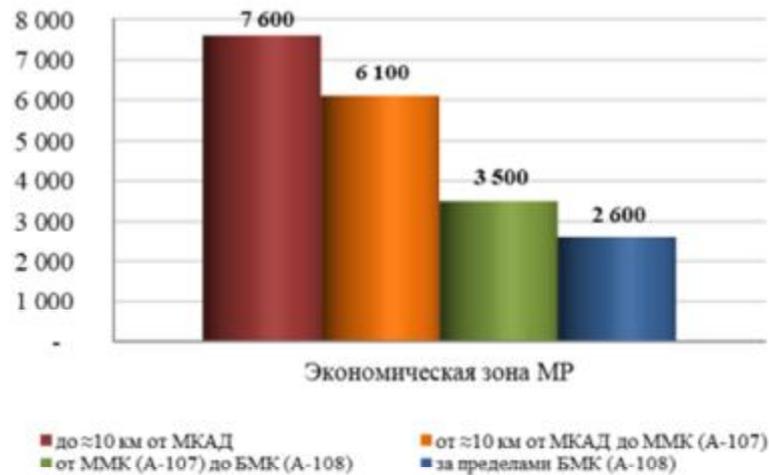


Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 4 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 500 руб./кв.м./год.

Соответственно, минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», г.о. Сергиев Посад: 1 200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение: 7 800 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по г. Сергиев Посад составляет 3 700 руб./кв.м./год.

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	7 600	6 100	3 500	2 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,74%	-42,62%	-25,71%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,74%	-53,95%	-65,79%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 65,79% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Источник <http://pfagroup.ru/>

7.4 ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Рынок земельных активов Московского региона характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Московского региона. Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году на рынок вышло значительное количество подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и МО.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмоскovie – это возможность перспектив, которые уже невозможны в Москве.

Источник <https://www.irn.ru/articles/41125.html>

Одним из весьма привлекательных объектов инвестирования являются инвестиции в землю промышленного назначения. Объем предложений в данной сфере, как правило, весьма ограничен, а желающих найти выгодный во всех отношениях участок – более чем достаточно. Обзор рынка промышленных земель дает право утверждать, что в нем заложены большие перспективы.

Если обратиться к официальным источникам, то категория земель промышленного назначения представляет собой совокупность участков, расположенных за чертой поселений, занятых под торгово-складские, административно-офисные, объекты энергетики и промышленности, отведенные под транспортные предприятия, оборонные объекты, а также объекты телевидения и связи, космической деятельности и т.д.

Рынок промышленных земель – категория специфическая, для анализа и правильного решения будет не лишним воспользоваться услугами соответствующих специалистов. Очень важно при выборе объекта из категории промышленных земель изучить вопрос наличия на нем инженерных коммуникаций, и возможность их подключения, которая существенным образом отражается как на цене, так и на инвестиционной привлекательности объекта.

В соответствии с нормами закона есть реальная возможность перевести земли иного назначения в категорию промышленных. Обзор рынка земли промышленного назначения дает возможность говорить о том, что такой перевод происходит довольно часто. Порядок перевода земель в данную категорию предполагает отсутствие каких-либо ограничений на перевод земель из других категорий в категорию промышленных. Единственная оговорка – данные земли не должны быть загрязнены, нарушены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу. В таком случае земли можно перевести из категории в категорию лишь после проведения восстановительных работ, на основании специально разработанного проекта рекультивации земель.

Исключением могут быть лишь ситуации, когда такие объекты переводятся в иную категорию разрешенного использования по просьбе государственных органов. Обладая правом собственности на землю, владелец имеет возможность подать ходатайство о переводе земельного участка из категории в категорию, приложив к нему необходимый пакет документов на данный участок.

Источник https://www.invst.ru/stati/obzor_rynka_promyshlennykh_zemel/

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 000 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются,

но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет. Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов».

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

Основным местом концентрации производств является юго-восточная и восточная часть Московской области (Подольский, Серпуховский, Коломенский, Каширский районы). Активно строятся склады и промышленные предприятия в Домодедовском, Чеховском, Ступинском районах Подмосковья. Потенциал направления обусловлен наличием большого количества доступных для покупки земельных участков промышленного назначения в сочетании с транспортной доступностью и выгодными условиями по электроснабжению.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

За последние годы существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения - это фактически те же промышленные объекты.

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей - электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);

индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Перспективными для строительства складов и логистических центров считаются земельные участки пром назначения на территории Московской области в Ленинградском направлении (определяющими факторами являются близость к аэропорту Шереметьево и прямая трасса М10 на Санкт-Петербург). Сохраняется стабильно высокий интерес покупателей к землям промышленного назначения в Истринском и соседних с ним районах к юго-западу от Москвы (здесь проходят трассы М9 и М1, связывающие Москву с Калининградской областью, Республикой Беларусь, Прибалтикой).

Участки земли пром назначения на границе Московской области с Тульской, Рязанской, Калужской областями высоко востребованы пищевой промышленностью. Непосредственная близость к развитым аграрным территориям обеспечивает привлекательность земельных участков под застройку и размещение здесь агропромышленных парков (АПП), складов, овощехранилищ, производств по переработке сельскохозяйственного сырья и других элементов инфраструктуры агропромышленного сектора.

Количество застроенных земельных участков со строениями (и/или земельных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД - А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД - А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД - А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД - А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД - А107	40	4980	124,5	-	-	-
Итого		3297	20774	-	51	249	-

Источники <https://mospromzemlya.ru/moskovskaya-oblast>

<https://mburg.ru/analiz-rynka-arendy-zemli-obzor-rynka-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov/>

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

Аренда (с особенностями в зависимости от срока):

- на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
- на срок до 5 лет;
- на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).

Безвозмездное срочное пользование

Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.

Частная собственность на земельные участки.

Ценообразующие факторы земельного рынка

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 8. 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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

Цены на земельные участки - далеко не абсолютные величины: даже в границах одного населенного пункта они могут значительно колебаться. К основным ценообразующим факторам относятся: местоположение участка; площадь участка; наличие/отсутствие коммуникаций; рельеф участка; качество подъездных путей; форма участка; вид права (собственность/аренда); категория земель; вид разрешенного использования и т.п.

Срок экспозиции земельных участков под индустриальную застройку

По мнению специалистов Vesco Consulting, «сроки экспозиции земельных участков зависят от следующих факторов:

- Стоимость – адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;
- Назначение и ВРИ – наиболее популярны в настоящее время земли под жилую застройку, на втором месте земли промышленности, сельхоз участки наименее популярны. Зная это, несложно сделать вывод о том, какой участок будет продаваться быстрее прочих;
- Удаленность и транспортная доступность – особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на

дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта.

- Местоположение (трасса);
- Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудозатраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя;
- Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы);
- Размер участка – наиболее популярны на рынке участки объемом до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.»

Ликвидный участок в непосредственной близости от Москвы, адекватный по цене, с хорошей транспортной доступностью и подведенными коммуникациями может найти своего покупателя буквально за один день, оформление документов займет еще порядка месяца.

Неликвидный участок может продаваться более 4 лет и сильно зависит от покупательской активности на рынке.

В первую очередь, люди интересуются участками, которые потребуют от них последующих минимальных вложений. Так, при выборе земельного участка промышленного назначения ключевыми факторами для потребителя будут наличие коммуникаций (рядом с участком или на самом участке, причем последнее является большим плюсом), транспортная доступность и стоимость объекта. При этом участки с качественными вышеперечисленными характеристиками продаются в среднем за 1-2 месяца.

Стоит отметить, что размер участка также влияет на скорость продажи. Большие куски земли раскупаются менее охотно. Некоторые Эксперты рынка высказывают мнение о том, что категория и вид разрешенного использования никак не влияют на сроки экспозиции земельных участков, так как осуществление перевода сейчас не столь проблематично.

Источник <https://vesco.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov/>

Срок экспозиции земельных участков Московского региона (группа А) на рынке находится в диапазоне от 5 до 10 месяцев – консолидированные данные различных источников.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	5	4	6

ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

7.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по низкокласным производственно-складским объектам, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 6 000 руб./кв.м. до 18 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, инженерного оснащения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, корректировку конструктивные особенности, площадь объекта и т.п. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

Коммерческая земля, 1 га
 Московская область, Щелковской городской округ, Медвежий Озера деревня. На карте
 = Щелковское шоссе, 12 км от МКАД = Горьковское шоссе, 16 км от МКАД

23 700 000 Р
 23 700 000 Р за га
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 964 599-63-39
 +7 966 061-60-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономия в обслуживании показана выделенной иконкой.

Попытка связаться, проверьте, что наше это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

БЦ ВПЕРЕД
 Профи ИМО
 Документы агентстве проверены
ИДЕАЛ АГЕНТСТВА
 Опыт работы с 2018 года
 Баз: 20 объектов

Таунхаусы с террасами
 Отличное предложение для центра Москвы - таунхаусы в частном парке на 4-м этаже.
 +7 (495) 154-72-49

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/>

Производство, 800 м²
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Туреково деревня, 116А. На карте
 = Ярославское шоссе, 57 км от МКАД

12 500 000 Р
 15 625 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 915 761-02-88

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономия в обслуживании показана выделенной иконкой.

Попытка связаться, проверьте, что наше это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 12462673
 Баз: 14 объектов

Отчет о пригодности помещений и площади

Таунхаусы с террасами
 Отличное предложение для центра Москвы - таунхаусы в частном парке на 4-м этаже.
 +7 (495) 154-72-49

800 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 5 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/273230185/>

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/244973276/> 🔍 🌟 📱 📺

Производство (С), 1 250 м²

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Мостовки поселок.
3А №2 казны

- Ярославское шоссе, 61 км от МКАД
- Сергиев Посад - Череповец шоссе, 61 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧



18 фото

23 000 000 Р ↕

19 400 Р за м²

📄 Следить за изменениями цены

УСН

+7 968 775-70-91

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? 📞

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

🆔 47985

Имя: [скрыто]

Буд: 2 объекта

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Туристы с парками
Отличное предложение для центра Москвы - территории в частном парке на 4-м этаже.
+7 (495) 154-72-49

<https://www.cian.ru/sale/commercial/244973276/>

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/276922644/> 🔍 🌟 📱 📺

Склад, 3 000 м²

Московская область, Пушкинский городской округ, Митрополитово деревня, ул. Соколовая, 29 №казны

- Ярославское шоссе, 35 км от МКАД
- Алтуфьевское шоссе, 48 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧



27 фото

26 000 000 Р ↕

8 667 Р за м²

📄 Следить за изменениями цены

Включены НДС

+7 966 056-32-61

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? 📞

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ДОМУС
Агентство недвижимости
Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Ритейл с высоким трафиком
Последнее предложение торговой недвижимости класса в Роса Парк. Пятиэтажный сейл, отдельный вход, парковка 4м
+7 (495) 085-73-19

3 000 м² 1 из 1 Свободно

Площадь Этаж Помещение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276922644/>

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/278462602/> 🔍 🌟 📱 📺

Здание, 1 500 м²

Московская область, Щелковский городской округ, Литвиново поселок, в/п №казны

- Щёлковская - 60 км, на трассе
- Франковское шоссе, 33 км от МКАД
- Щёлковское шоссе, 33 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧



8 фото

9 000 000 Р ↕

6 000 Р за м²

📄 Следить за изменениями цены

УСН

+7 964 787-06-39

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? 📞

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Игорь Рудяко

Проф: ЭКО

📄 Документы агента проверены

ИП Рудяко И. А.

5.0 ⭐⭐⭐⭐⭐ 192 отзыва

Опыт работы с 2013 года

Буд: 107 объектов

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Туристы с парками
Отличное предложение для центра Москвы - территории в частном парке на 4-м этаже.

1 500 м² 1 этаж 1984

Площадь Этажность Год постройки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278462602/>

Здание, 620 м²
 Московская область, Щелков городской округ, Литвиново поселок, в/п На карте
 Щелковская - 60 мин, на транспорте
 Франковское шоссе, 34 км от МКАД - Щелковское шоссе, 34 км от МКАД

10 500 000 Р
 16 936 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 ИСН
 +7 964 787-06-39

СМС и объявления в мобильном приложении не будут. Звоните
 В объявлении показан примерный план

Помогите, сканните QR-код или объявление на ЦИАН. В случае отмены плана звонка

Написать

Игорь Рудалко
 Профи: ИСН
 ✓ Документы агента проверены
 ИГР Рудалко И. А.
 3,0 ★★★★★ 132 отзыва
 Опыт работы с 2013 года
 Был 107 объектов

Отчет о привлекательности помещений и локатора

Бизнес-центр Норелия
 Промышленные объекты и торговые помещения в деловом квартале «Росат»

520 м² 1 этаж 1984

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278462398/>

Здание, 820 м²
 Московская область, Сергиев Посад, Центральная ул., 1Ж На карте
 Ярославское шоссе, 60 км от МКАД

13 250 000 Р
 16 154 Р за м²
 +7 967 038-46-30

СМС и объявления в мобильном приложении не будут. Звоните
 В объявлении показан примерный план

Помогите, сканните QR-код или объявление на ЦИАН. В случае отмены плана звонка

Агентство недвижимости
 РАНТЬЕ ГРУПП
 ✓ Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений и локатора

Рейтинг с высоким трафиком
 Последняя постройка по адресу промзона класса в Роса Парк. Промышленные зоны, удобный выезд, торговля 4м²
 +7 4995 085 70-19

Результаты анализа трафика/показатели: А0-200000000 д/ч, 310000, метра Москва ул. Тимирязевская д.15, ст.п.68, м.п.1, этаж 2, 01741 1077540273662. Проектная документация размещена на сайте ЦИАН

Перейти на сайт

820 м² 2 этажа
 Промышль Элитажность

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/286373872/>

Здание, 1 252 м²
 Московская область, Щелково, Бреварская ул., 104 На карте
 ВДНК - 40 мин, на транспорте
 Ярославское шоссе, 22 км от МКАД - Щелковское шоссе, 23 км от МКАД

20 000 000 Р
 15 978 Р за м²
 +7 964 787-06-39

СМС и объявления в мобильном приложении не будут. Звоните
 В объявлении показан примерный план

Помогите, сканните QR-код или объявление на ЦИАН. В случае отмены плана звонка

Написать

Игорь Рудалко
 Профи: ИСН
 ✓ Документы агента проверены
 ИГР Рудалко И. А.
 3,0 ★★★★★ 132 отзыва
 Опыт работы с 2013 года
 Был 107 объектов

Отчет о привлекательности помещений и локатора

Открытие Business Park
 Объект в районе в бизнес-парке класса А, В 1 этаж на территории «Росат» до МКАД
 Торговля, аренда 20%

+7 4995 046-61-50

1 252 м² 2 этажа
 Промышль Элитажность

<https://shchlyokovo.cian.ru/sale/commercial/247612666/>

← → ↻ 📍 🏠 ☆ 📱 🌐

📍 [cian.ru/sale/commercial/284503737/](https://www.cian.ru/sale/commercial/284503737/)

Склад, 792 м²

Московская область, Клин городской округ, Новоцапово деревня, 16с2 На карте
 ↳ Ленинградское шоссе, 74 км от МКАД ↳ Пятишское шоссе, 82 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧

📸 8 фото

792 м² 1 из 1 Свободно

Агентство недвижимости

Бизнес-ипотека от 13,5%

📄 Без справок и оценоч

5 500 000 Р

6 945 Р за м²

📄 Ссылка на объявления даны

УСН

+7 985 700-04-80

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

📄 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы можете потерять время

Написать

АН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Алекс-Недвижимость

📄 Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локации

Купить

Панорамы с террасами

Отличное предложение для центра Москвы - Зеленоград в частной парке на два этажа

+7 (495) 156-72-49

📄 ДОКМ ПУТЕШЕСТВИЯ

<https://www.cian.ru/sale/commercial/284503737/>

← → ↻ 📍 🏠 ☆ 📱 🌐

📍 serpukhov.cian.ru/sale/commercial/286521140/

Склад, 1 415 м²

Московская область, Серпухов, ул. Сиреневая, 15 На карте
 ↳ Симферопольское шоссе, 88 км от МКАД
 ↳ Варшавское шоссе, 90 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧

📸 12 фото

1 415 м² 1 из 1 5 м Свободно

М. Директ

Лизинг коммерческой недвижимости

📄 СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

15 500 000 Р

10 955 Р за м²

📄 Ссылка на объявления даны

+7 963 652-40-98

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

📄 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы можете потерять время

Написать

Александр Боголюбов

Проф: 880

📄 Документы проверены

📄 5 отзывов

📄 Опыт работы с 2006 года

📄 Был 24 объекта

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локации

Купить

БЦ «Омега 2». Продажа!

Торговая площадь от 277 м². Восточный торговый район. Удобная локация. М. Академическая. 0+ суботенный

+7 (495) 106-69-73

ПРОДАЖА STREET RETAIL

<https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/286521140/>

← → ↻ 📍 🏠 ☆ 📱 🌐

📍 yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/285694760/

Производство, 2 700 м²

Московская область, Егорьевск, ул. Антипова, 49 На карте
 ↳ Новорязанское шоссе, 90 км от МКАД
 ↳ Новогорьевское шоссе, 96 км от МКАД

📍 В избранное 📷 📄 📑 📧 📞 📧

📸 2 фото

2 700 м² 1 из 1 Свободно

М. Директ

Лизинг коммерческой недвижимости

📄 СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

20 400 000 Р

7 556 Р за м²

📄 Ссылка на объявления даны

+7 966 061-32-91

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

📄 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы можете потерять время

Написать

ID 1251820

📄 Отчёт о привлекательности помещений и локации

Купить

Панорамы с террасами

Отличное предложение для центра Москвы - Зеленоград в частной парке на два этажа

+7 (495) 156-72-49

📄 ДОКМ ПУТЕШЕСТВИЯ

<https://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/285694760/>

Склад, 3 000 м²
 Московская область, Чехов городской округ, Чепельво деревня, по карте
 = Самаровское шоссе, 48 км от МКАД
 = Варшавское шоссе, 50 км от МКАД

47 000 000 Р
 13 667 Р за м²
 Следить за изменением цены
 YON
 +7 966 059-14-63
 +7 916 572-68-22

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В обязательном порядке ознакомьтесь с условиями.

Посмотрите, сколько это стоит при объявлении на ЦИАН. И получите ответ после звонка.

Написать

Виталий Третьяков
 (FBI)
 Виталий Третьяков
 4,3 ★★★★★ 22 отзыва
 Опыт работы с 2000 года
 Ездит 82 объекта

Отчет о пригодности помещений и земель

БЦ «Омега-3», Продажа
 Типовые помещения от 177 м², Восток

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/261940471/>

Производство, 2 963,4 м²
 Московская область, Воскресенск, ул. Старая промлоадушка, 1а, по карте
 = Новорязанское шоссе, 87 км от МКАД
 = Новогорьское шоссе, 80 км от МКАД

49 900 000 Р
 16 839 Р за м²
 Следить за изменением цены
 +7 916 407-09-28
 +7 909 998-85-98

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В обязательном порядке ознакомьтесь с условиями.

Посмотрите, сколько это стоит при объявлении на ЦИАН. И получите ответ после звонка.

Написать

ID 22419222
 (FBI)
 Документы акта проверки
 Ездит 9 объектов

Отчет о пригодности помещений в lokasi

Бизнес-центр «Славия»
 Отличный класс А+ от 14,2 тысячи Р/м² в отличнейшей локации, Работают до 2024 г.
 Паркинг 30%
 +7 (495) 143-25-76

<https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/285721176/>

Стоимость земель под производственно-складские объекты (направление северо-восток) варьируется в пределах 15,0 – 87,0 тыс. руб./сот. в зависимости от ВРИ, расстояния от МКАД, наличия подъездных путей с крупных магистралей, площади, благоустройства, инженерного обеспечения и т.п.

Коммерческая земля, 150 сот.
 Московская область, Пушкинский городской округ, Царевское с/пос, по карте
 = Ярославское шоссе, 50 км от МКАД
 = Фрунзенское шоссе, 59 км от МКАД

10 300 000 Р
 68 667 Р за сот.
 +7 966 058-33-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В обязательном порядке ознакомьтесь с условиями.

Посмотрите, сколько это стоит при объявлении на ЦИАН. И получите ответ после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 АРМАТА
 Документы на проверку

Регейл с высоким трафиком
 Последнее готовое помещение премиум класса в Роса Юж. Промышленый блок, отдельный вход, готовое для
 +7 (495) 065-73-19

Рекомендуем и рассмотреть предложения АИ «ИРИСКОМ» Д.Т. - 137021, пр.д. Восток, ул. Тополя Фрунзе, д.11, стр.28, кв.м. - 40м.2, ОГРН 507743273603. Подробные документы размещены на площадке.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/282808773/>

← → ↻ 🏠 📍 🌐 🌟 🗖 📱

<https://www.cian.ru/sale/commercial/231713367/>

Коммерческая земля, 6 га

Московская область, Щелковское городское округ, Костышки деревня, На карте

Щелковская

Ярославское шоссе, 50 км от МКАД | Щелковское шоссе, 45 км от МКАД

📍 📷 📄 📞 📧



5 фото

6.0 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

27 000 000 Р

4 500 000 Р за га

Ссылка на изменения цены

УСН

+7 965 144-13-20

ОМС и сообщения в инспекцию
доставлены на Выкуп. Земельный участок
в собственности гражданский объект

Помогите, проверьте, что такое это объявление на ЦИАН и какие
услуги вы можете оказать

Написать

Евгений Крыжановский

🏆 Профи ИМО

✓ Документы объекта проверены

Нет отмазок

Опыт работы в 2000+ дней

Был 47 объявлений

Отbankino Business Park

Объект и ритейл в бизнес-парке класса А, В, С
на м. Боткинская. Расстояние до метро.
Первый этаж 30%

+7 (495) 046-45-50

Оператор Бизнес Парк, Реконструкция и эксплуатация ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДИСТРИБЬЮТЕР» «АИМКО» ПАК
«КОСМАВЕНКО» ОГРН 5037746555674, 119435, Москва, ул. Мясной

<https://www.cian.ru/sale/commercial/231713367/>

← → ↻ 🏠 📍 🌐 🌟 🗖 📱

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_12100_kv_m_ploshchadyu_121_sotok_fryazi_no_6891279639/

Продаем землю промышленного назначения, 1.21 га, Фрязино

5 300 000 Р цена за га 4 382 150 Р цена за сотку

📍 Фрязино
Московская область, Иваново

📍 📷 📄 📞 📧

12 апреля | 30 (+1) за страницу | Обновлено 23 апреля

📍 📷 📄 📞 📧



Пользователи
Пользователь
+7 (925) 123-XX-XX

Новотомилينو

СКИДКИ 10%

ЦЕНА Новотомилино, Скидки 30%

Готовые дома в комфортном
классе качества, хорошие
инфраструктура, развитая
охрана и без.

+7 (495) 127-45-...

Все отпуски онлайн

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_12100_kv_m_ploshchadyu_121_sotok_fryazi_no_6891279639/

← → ↻ 🏠 📍 🌐 🌟 🗖 📱

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_30000_kv_m_ploshchadyu_3000_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_pushkino_6899018839/

Продаем землю промышленного назначения, 30 га, Пушкино

171 000 000 Р цена за га 5 700 000 Р цена за сотку

📍 Пушкино с/поселок
Московская область, Пушкинский район, Пушкино

📍 📷 📄 📞 📧

12 апреля | 18 (+1) за страницу | Обновлено 09 апреля в 08:57

📍 📷 📄 📞 📧



Матрич недвижимости
Безопасные сделки
+7 (915) 260-XX-XX

Новотомилينو

СКИДКИ 10%

ЦЕНА Новотомилино, Скидки 30%

Готовые дома в комфортном
классе качества, хорошие
инфраструктура, развитая
охрана и без.

+7 (495) 127-45-...

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_30000_kv_m_ploshchadyu_3000_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_pushkino_6899018839/

← → ↻ 🏠 📄 📌 📱 🌐

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108

Domofond.ru Продажа · Аренда · Каталог мастеров · Еда · Дать объявление · Войти

Домфонд · Продажа земель · Московская область · Краснозаводск · Новое в продаже (M837108) · К результатам поиска · Статусы

7 800 000 Р **Земли пром назначения, 245 соток**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

5 изображений
 Получить помощь объявлению

Контактное лицо
 Розмидат объявлений: 10 мес.
 Всего за 3 месяца: 1

8 800 51-48

Пожалуйста, скажите, что Вы видите это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

📧 📞 📧 📧

СБЕР МЕГАМАРКЕТ

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108>

← → ↻ 🏠 📄 📌 📱 🌐

cian.ru/sale/commercial/264103402/

Коммерческая земля, 390,86 сот.
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Назарьево деревня, На карте
 ↳ Ярославское шоссе, 60 км от МКАД

📷 📄 📌 📱 🌐 📧 📞 📧 📧

390,86 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

6 000 000 Р
 15 233 Р за сот.
 ↳ Считать за измененную цену
 УСН

+7 917 526-13-05

СМС и изображения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вы видите это объявление на CIAN.ru, и оставить отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости Градомирь
 📄 📌 📱 🌐 📧 📞 📧 📧

Исполнитель: Кирилл Петренко
 ⭐ 5,0 · 1

Бизнес центр Botvinka
 Бизнес-центр 4 эт 34,2 млн руб. 8 1 этаж. м. Выхованский пер. Раствора до 2024. Площадь земли 303.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/264103402/>

← → ↻ 🏠 📄 📌 📱 🌐

cian.ru/sale/commercial/286677224/

Коммерческая земля, 5 160 сот.
 Московская область, Пушкинский городской округ, Алейшино деревня, Алейшино Просторы коттеджный поселок, На карте
 ↳ Дмитровское шоссе, 45 км от МКАД ↳ Ярославское шоссе, 38 км от МКАД

📷 📄 📌 📱 🌐 📧 📞 📧 📧

51,6 га.

5160,0 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

450 000 000 Р
 87 200 Р за сот.
 ↳ Считать за измененную цену
 УСН

+7 968 952-50-99

СМС и изображения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вы видите это объявление на CIAN.ru, и оставить отзыв после звонка

Написать

Андрей Салов
 Еще 15 объектов

Таунхаусы с террасами
 Отличное подполье для дачки. Чистый - таунхаус в частном парке на 4-м этаже. +7 (495) 354 72 49

Разработчик и продавец ООО «Сити-Оффис» ОГРН 5037746305794 117218, г. Москва, Пятницкий пр. от д. 24, строение 9

Перейти на сайт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/286677224/>

Коммерческая земля, 25,3 сот.
 Московская область, Щелковский городской округ, Производственная территория
 = Щелковское шоссе, 29 км от МКАД = Фроновское шоссе, 29 км от МКАД

2 149 650 Р
 89 957 Р за сот
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 966 050-75-53
 +7 962 364-86-05

СМС и сообщения в мессенджер доставлены на бум. Лично в удобное время
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся оценщиками ЦИАН и оказываем услуги по оценке

Агентство недвижимости АРТ
 Документы проверены

Продавец: Ринат Гадиров

Рейтинг в выключенном режиме
 Последняя готовая постройка сданная в Роса Роса. Планирование, отделочный фонд, котельная
 +7 (495) 085-75-19

25.3 сот. Земли промышленности
 Категория

<https://www.cian.ru/sale/commercial/283557642/>

Срок экспозиции

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Расчет StatRelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	по регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Срок экспозиции промышленных земельных участков Московского региона (группа А) на рынке находится в диапазоне от 5 до 10 месяцев – данные приведены выше.

Вывод: В текущих условиях срок экспозиции Объектов оценки как земельно-имущественного комплекса оценивается в размере 8 месяцев.

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков. Оценщик проанализировал ставку согласно данным нескольких аналитических источников:

плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Коэффициент капитализации – это отношение цены объекта недвижимости к его годовому доходу при инвестировании в этот объект. Чем выше коэффициент капитализации, тем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отдаленном или очень хорошем так состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, реальных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, крупных, обжитых и репутационных городов-центров, расположенные в платной застройке города – на крайней линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном так состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,20

Примечания:

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2023-goda>

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,75	11,02	17,85

ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

7.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Ценообразующие факторы на рынке низкокласной складской недвижимости

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К низкокласным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов.

КОРРЕКТИРОВКА НА ТОРГ

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,15	7,15	19,52

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,04	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,09	1,05	1,13

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения
различного класса качества**

Таблица 66

низкокласные производственно-складские объекты (класса С и ниже) (цены)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38
	3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25
	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15
	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07
	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02
	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2021. «Производственно-складская недвижимость» под ред. Лейфер Л.А

КОРРЕКТИРОВКИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скэдзы для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скэдзы для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 195

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

КОРРЕКТИРОВКИ НА КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И МАТЕРИАЛ СТЕН

← → ↻ 🏠 📍 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3034-na-klass-



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для агентов Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Контакты

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы. К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов StatRielT на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легоблоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,13	1,09
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,69	1,06	0,86
5	Временные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,36	0,22

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3034-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

КОРРЕКТИРОВКИ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

← → ↻ 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3043-na-inzhenernye-komm



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

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

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

01.01.2023

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков под промышленную застройку

КОРРЕКТИРОВКА НА ТОРГ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под промышленную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,96	7,21	16,42

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

КАЧЕСТВО ПРАВ:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности для земельных участков, входящих в состав недвижимости, имеют различную стоимость.

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,06	1,23

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж земельных участков промышленного назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- расположение относительно транспортных магистралей;
- удаление от МКАД

Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
объект оценки	<10	1,00	2,11	2,99	3,76						
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,78	2,11	2,42	2,71	2,99	3,25	3,51
	20 - 30	0,33	0,71	1,00	1,26	1,49	1,71	1,92	2,11	2,30	2,48
	30 - 40	0,27	0,56	0,80	1,00	1,19	1,36	1,52	1,68	1,83	1,97
	40 - 50		0,47	0,67	0,84	1,00	1,15	1,28	1,42	1,54	1,66
	50 - 60		0,41	0,58	0,74	0,87	1,00	1,12	1,23	1,34	1,45
	60 - 70		0,37	0,52	0,66	0,78	0,89	1,00	1,10	1,20	1,29
	70 - 80		0,33	0,47	0,60	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17
	80 - 90		0,31	0,44	0,55	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08
	90 - 100		0,29	0,40	0,51	0,60	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфер Л.А

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Установлено, что объекты, расположенные вблизи крупных федеральных трасс, дороже стоимости остальных участков, при условии круглогодичного подъезда.

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,07	1,26

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

РЕЛЬЕФ

Анализ необходимости и величина корректировки на рельеф земельного участка является достаточно актуальной проблемой при определении стоимости промышленных земельных участков, разрешенное использование которых предполагает возможность возведения крупномасштабных построек.

5. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,06	1,24

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Физические характеристики. Площадь

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 сот. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

НАЛИЧИЕ Ж/Д ВЕТКИ

7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,10	1,05	1,15

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Наличие подведенных (либо заведенных на участок) инженерных коммуникаций, в том числе наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) оказывает значительное влияние на его стоимость.

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,04	1,13
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,20	1,08	1,28

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по низкокласным производственно-складским объектам, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 6 000 руб./кв.м. до 18 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, инженерного оснащения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, корректировку конструктивные особенности, площадь объекта и т.п. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.
- Стоимость земель под производственно-складские объекты (направление северо-восток) варьируется в пределах 15,0 – 87,0 тыс. руб./сот. в зависимости от ВРИ, расстояния от МКАД, наличия подъездных путей с крупных магистралей, площади, благоустройства, инженерного обеспечения и т.п.

Источники

- <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q>
- <http://www.economy.gov.ru>
- <https://kupizemli.ru>
- <https://mospromzemlya.ru/use-land/tehnoparki-promzony>

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из

этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объекты могут рассматриваться как низкокласная производственно-складская недвижимость на земельном участке, выделенном для ее эксплуатации.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в Московской области, на расстоянии 60 км от МКАД, на территории промышленной зоны. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

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

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

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок относительно ровный рельеф. Инженерные коммуникации: электроснабжение, остальные в нерабочем состоянии. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, целесообразно рассмотреть вариант возведения производственно-складского или коммунально-бытового объекта. Окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок расположен в Московской области, на расстоянии 60 км от МКАД, на территории промзоны, с круглогодичной транспортной доступностью.

С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства производственно-складского или коммунально-бытового объекта..

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку производственно-складского или коммунально-бытового объекта, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объектов – производственно-складское с административной составляющей. В настоящее время, в связи с неудовлетворительным технически состоянием и отключением коммуникаций, все объекты используются как низкокласная производственно-складская недвижимость.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из технических характеристик и инженерного обеспечения объектов оценки, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование в качестве низкокласной производственно-складской недвижимости.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами производственно-складской недвижимости. Показаны капитальный ремонт либо реконструкция объектов, однако с учетом цели оценки рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета, недвижимость будет рассмотрена в состоянии "как есть".

Вывод:

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляет собой рыночный актив со средним коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Отрицательным фактором является техническое состояние недвижимости.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются

затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход к оценке объектов недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке стоимости объектов оценки (недвижимость).

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли и используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка.

Применение затратного подхода в комбинированных методах определения стоимости земли (метод выделения) в составе единого объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Таким образом, методы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и

выделения при оценке земельного участка, т.е. с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка рыночными методами. К тому же, затратный подход не отражает действительной стоимости земельных участков. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта оценки - земельного участка.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка производственно-складской недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Московском регионе развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельного участка.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Величина стоимости арендной ставки зависит от множества факторов, в первую очередь от качества отделки, инженерной оснащенности, наличия современных систем жизнеобеспечения здания. На дату оценки, на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона, предложения о сдаче в аренду объектов в подобном техническом состоянии практически отсутствуют. В данном случае, при применении доходного подхода, необходимо учесть период длительности ремонтно-восстановительных и отделочных работ, величину затрат на реконструкцию, затем определить величину поступления денежных потоков, которая оцениваемая недвижимость способна приносить после сдачи в аренду.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.3.1 Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - **рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;**

K - количество аналогов

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - **цена i -го объекта-аналога;**

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены): Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

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

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Табл. 7. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен для ОСЗ

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Качество права на земельный участок в составе объекта
	Льготное кредитование продавцом покупателя
Особые условия	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Обещание субсидий или льгот на развитие
	Изменение цен во времени
Местоположение	Отличие цены предложения от цены сделки
	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Табл. 8. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен для ЗУ

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия продажи	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
Местоположение	Наличие финансового давления на сделку
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная и пешеходная доступность
Физические характеристики	Окружение объекта
	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равный, холмистый, горный)
Инфраструктура	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Наличие инженерных сетей
	Социальная инфраструктура

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

8.3.1.2 Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При проведении оценки Оценщиком описан объем доступных рыночных данных в разделе 7.5. данного Отчета (Согласно п.22 ФСО №7).

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по низкокласным производственно-складским объектам, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 6 000 руб./кв.м. до 18 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, инженерного оснащения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, корректировку конструктивных особенности, площадь объекта и т.п. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

Стоимость земель под производственно-складские объекты (направление северо-восток) варьируется в пределах 15,0 – 87,0 тыс. руб./сот. в зависимости от ВРИ, расстояния от МКАД, наличия подъездных путей с крупных магистралей, площади, благоустройства, инженерного обеспечения и т.п.

Данные объекты недвижимости представлены в рамках данного Отчета, как расширенный интервал показателя рыночной стоимости 1 кв.м за сопоставимые объекты, которые включают как объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода, так и объекты, которые Оценщик не использовал для расчета рыночной стоимости.

Величина показателя зависит от характеристик местоположения, а также от конструктивных особенностей, степени физического износа, инженерного обеспечения объекта недвижимости. Данная величина не учитывает такой этап коммерческих переговоров как скидка на уторговывание, которая в текущей экономической ситуации является важным ценообразующим параметром.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена ниже:

Табл. 9. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб. с НДС	23 700 000	12 500 000	23 000 000	26 000 000
Площадь строений, кв.м.	1 375,00	800,00	1 250,00	3 000,00
Площадь ЗУ в составе комплекса, сот*	100,0	46,0	57,0	314,90
Местоположение	Московская область, Щелково г.о., д. Медвежий Озера	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Тураково деревня, 116А	Московская область, Сергиево-Посадский г.о. Мостовик пос, 3А	Московская область, Пушкинский г.о., д. Мирополье, ул. Совхозная, д. 29
Ценовая зона МО*	внутри ММК	За пределами МБК	За пределами МБК	Между ММК и МБК
Описание	<p>Продажа. В состав актива входит 3 здания: административно-бытовой корпус и 2 склада. Объекты сдаются в аренду. В производственных целях объекты не используются более 5 лет. Состояние актива: удовлетворительное. Суммарная площадь актива 1 375 кв. м. Мощность 180 кВт. Технические характеристики</p> <p>Электричество Есть, на участке Канализация Есть, на участке Тип Автономная</p> <p>Подъездные пути Асфальтированная дорога. Земельный участок 1га</p>	<p>Собственник. Новое 2х эт. пр-скл здание 800 кв.м. на полностью огороженном участке с двумя въездными воротами под погрузку и выгрузку, везде асфальтированная дорога. Все находится в собственности. Высота потолков 4.5 метров, длина цеха 50 метров. Готовое полностью функционирующее производство. Все центральные коммуникации, газ, электричество 380 Вольт, водопровод, канализация, интернет оптоволокну. Все с отделкой, везде установлены окна ПВХ. Сейчас размещено столярное производство мебели и швейное производство (при желании можно переквалифицировать в любой другой вид деятельности). Также в здании имеются 2 цеха, складские помещения, покрасочная камера с вентиляцией, офисные комнаты, зона отдыха, кухня, санузлы.</p>	<p>Назначение участка: магазин и производственно складская база, участок 0,57 Га, все в собственности, ранее - магазин, склад и столовая, позже, с 2008 года по 2020 год, магазин и пищевое производство со складом земля походит для торгового центра, магазина, производства, склада и т.п., возможно дополнительное строительство на участке: до 3500 кв.м.</p> <p>Собственная трансформаторная подстанция на 400 кВт. Все городские коммуникации (отопление, вода, канализация). Вокруг посёлок городского типа и дачные поселки.</p>	<p>Площадь участка 3 га. Строение 3000 кв.м. Коммуникации, свет, газ (перспектива), зона О-5 (Коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих представление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, служебные гаражи, объекты дорожного сервиса, производственная деятельность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, связь, склады, земельные участки (территория) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, хранение автотранспорта.)</p>
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/ +7 964 599-63-39 БЦ ВПЕРЕД	https://www.cian.ru/sale/commercial/273230185/ +7 915 761-02-88 ID 12462673	https://www.cian.ru/sale/commercial/244973276/ +7 968 775-70-91 ID 47985	https://www.cian.ru/sale/commercial/276922644/ +7 966 056-32-61 АН ДОМУС

Источник: данные из открытых источников

Табл. 10. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
Дата предложения	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб.	10 300 000	27 000 000	5 300 000	7 800 000
Площадь, кв.м.*	15 026,00	60 000,00	12 072,0	24 500,00
Цена предложения, руб. 1 кв.м.	685,48	450,00	439,03	318,37
Местоположение	Московская область, Пушкинский г.о., д. Федоровское	Московская область, Щелково г.о., д. Костыши	Московская область, Щелково г.о., п. Литвиново	Московская область, Сергиево-Посадский г.о., г. Краснозаводск

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 3
Шоссе, удаление от МКАД*	Ярославское 40 км	Ярославское 45 км	Фряновское 40 км	Ярославское 65 км
Разрешенное использование	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов
Описание	В продаже земельный участок 1,5 га, кадастровый номер 50:13:0030117:35 примыкает к дороге от Красноармейска к д. Федоровское, поворот к переезду. Для размещения производственной базы, складов, для стоянки автомобилей, автобазы, грузового транспорта. Электричество Нет, можно подключить. Подъездные пути Асфальтированная дорога Свободная продажа, собственность.	Продается земля промышленного назначения. Подойдет для любых нужд производства. Коммуникации: электричество, газ по границе. Технические характеристики Электричество Есть, по границе участка Газ Есть, по границе участка	Земельный участок 12 072 кв. м., Расположен вдоль по Фряновскому шоссе в сторону области справа стороны, 27 км от МКАД, 5 - км от ЦКАД (платная дорога). Под различные виды разрешенного использования. ГПЗУ и сведения о ТУ на электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, ХВС выданы, вышлю по запросу.	Продается земельный участок промышленно назначения на площади 2.45 га. Присвоенный адрес: М.О, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, ул. 1 мая, д.60
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/282808773/ +7 966 058-33-21 АН АРМАТА	https://www.cian.ru/sale/commercial/231713367/ +7 965 144-13-20 Евгений Крыжановский	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12100_kv_m_ploschadyu_121_sotok_fryazino_6891279639/ 7-919-081-64-56 ID 6891279639	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108 8 985-390-91-48 Собственник

*расстояние уточнено по Яндекс-картам; площадь уточнена по данным Росреестра

Источник: данные из открытых источников

Расчеты с введением индивидуальных корректировок представлены ниже.

Табл. 11. Расчет рыночной стоимости объектов оценки общей суммарной площадью 331,2 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) ЕОН	Руб.		23 700 000	12 500 000	23 000 000	26 000 000
Общая площадь промышленных объектов	кв.м	331,20	1 375,00	800,00	1 250,00	3 000,00
Площадь земли в составе комплекса	сотки	101,10	100,0	46,0	57,0	314,90
Стоимость земли в составе комплекса (табл. 12)	Руб.		3 608 000	1 659 680	2 056 560	11 361 592
Стоимость улучшений без земли в составе комплекса			20 092 000	10 840 320	20 943 440	14 638 408
Удельная стоимость предложения улучшений	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			14 612	13 550	16 755	4 879
1.2. Качество прав на здания		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879
2. Условия			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

финансирования						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		11 апреля 2022 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание не предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,15%	-13,15%	-13,15%	-13,15%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		12 691	11 768	14 552	4 237
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, к. А	Московская область, Щелково г.о., д. Медвежьи Озера	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Тураково деревня, 116А	Московская область, Сергиево-Посадский г.о, Мостовик пос. 3А	Московская область, Пушкинский г.о., д. Мирополье, ул. Совхозная, д. 29
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Ценовая зона		За пределами МБК	внутри ММК	За пределами МБК	За пределами МБК	Между ММК и МБК
Корректировка, %			-21%	0%	0%	-9%
5.3. Доступность объекта		Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Окружение объекта		зона смешанной застройки	зона смешанной застройки	зона смешанной застройки	зона смешанной застройки	зона смешанной застройки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь		331,2	1 375,0	800,0	1 250,0	3 000,0
Корректировка, %			10%	0%	10%	22,00%
6.2. Состав площадей		оценивается как производственные	пр/бытовые/административные	пр/бытовые/административные	пр/бытовые/административные	производственные
Корректировка, %			-12%	-4%	-17 %	0 %
6.3. Техническое состояние здания, отделки и коммуникаций		требуется ремонт	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка, %			-30%	-30%	-30%	0%
6.4. Группа капитальности		Капитальные	Капитальные/металлические	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, %			10%	0%	0%	0%

6.5. Обеспеченность коммуникациями		Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, канализация, газ	Электроснабжение (своя ТП), водоснабжение, канализация	По границе электроснабжение
Корректировка, %			-10%	-26%	-16%	15%
7. Соответствие НЭИ		да	да	да	да	да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Наличие парковки или гаража		парковка на территории комплекса	парковка на территории комплекса	парковка на территории комплекса	парковка на территории комплекса	парковка на территории комплекса
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция	%		-53%	-60%	-53%	28%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 965	4 707	6 839	5 423
Общая валовая коррекция,	%		93%	60%	73%	46%
Коэффициенты весомости			0,2194	0,2598	0,2438	0,2770
Коэффициент вариации		15,68%	Средняя изменчивость вариационного ряда			
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС	руб./кв.м		5 700			
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС	руб.		1 887 840			

Источник: расчеты Оценщика (ООО "ЦНЭС")

Табл. 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок общей площадью 10 110,0 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения), руб.			10 300 000	27 000 000	5 300 000	7 800 000
Общая площадь, кв.м.		10 110,0	15 026,00	60 000,00	12 072,0	24 500,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м.		685,48	450,00	439,03	318,37
1. Качество прав			обременения не зарегистрированы			
1.1. Обременение			обременения не зарегистрированы			
Корректировка, %			0	0	0	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		685,48	450,00	439,03	318,37
1.2. Качество прав		Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		617,0	405,0	395,1	286
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		617,0	405,0	395,1	286
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		617,0	405,0	395,1	286
4. Условия рынка			Актуально на апрель 2023 г.			
4.1. Изменение цен во времени		11 апреля 2023г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.	Актуально на апрель 2023 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		617,0	405,0	395,1	286
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено

Корректировка, %			-12,96%	-12,96%	-12,96%	-12,96%
Скорректированная цена на торг	руб./кв.м.		537,0	352,5	343,9	248,9
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, к. А	Московская область, Пушкинский городской округ, Царевское с/пос	Московская область, Щелково городской округ, Костыши деревня	Московская область, Щелково г.о., п. Литвиново.	М.О, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, ул. 1 мая, д.60
5.2. Наличие крупных магистралей		нет	да	да	нет	нет
Корректировка, %			-14%	-14%	0%	0%
5.3. Удаление от МКАД, диапазон	км	50-60	40-50	40-50	40-50	60-70
Корректировка, %			-13%	-13%	-13%	12%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь земельного участка,	кв.м	10 110,00	15 026,00	60 000,00	12 072,00	24 500,00
Корректировка, %			0%	18%	0%	6%
6.2. Разрешенное использование		размещение промышленной базы	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов	размещение промышленных объектов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Относительно правильная форма				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Топография		Незначительный перепад высот	Незначительный перепад высот	Незначительный перепад высот	Незначительный перепад высот	Незначительный перепад высот
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Состояние участка		Участок оценивается как свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные х-ки						
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Электричество по границе участка (учтено в стоимости улучшений)	Электричество по границе участка (есть возможность подключения).			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.2. Наличие ж/д ветки			нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-27%	-9%	-13%	18%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		392,0	320,8	299,2	294
Общая валовая коррекция, %			13%	31%	13%	18%
Коэффициенты весомости			0,2756	0,1956	0,2756	0,2532
Коэффициент вариации	13,84%		Средняя изменчивость вариационного ряда			
Рыночная стоимость с округлением	руб./кв.м.		328			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с округлением, с учетом НДС	руб.		3 316 080			

Источник: расчеты Оценщика (ООО "ЦНЭС")

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта экспертизы на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициентов вариации, полученное в рамках данного Отчета, находится в диапазоне до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта экспертизы на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок для объектов недвижимости

В цену сопоставимого объекта-аналога Оценщик вносил корректировки. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на стоимость земельного участка в составе комплекса
Земельный участок в рамках настоящего Отчета является самостоятельным объектом оценки, кроме того, Объекты-аналоги имеют разную обеспеченность землей и разное право пользование (собственность/долгосрочная аренда). В связи с этим Оценщик решил исключить стоимость земельных участков из предложений земельно-имущественных комплексов и производить расчет отдельно для улучшений. Далее приводится расчет исключения стоимости ЗУ из расчета средней стоимости 1 сот., определенной в таблице №12. Т.к. все участки-аналоги находятся в собственности, а оцениваемый участок в праве долгосрочной аренды корректировка на вид имущественных прав составляет 10% (при выделении земельного участка корректировки применяются с обратным знаком). Выкопировка корректировки на вид прав для ЗУ будет представлена далее.

Табл. 13 Расчет стоимости улучшений в составе комплекса

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) комплекса	Руб.		23 700 000	12 500 000	23 000 000	26 000 000
Общая площадь улучшений	кв.м	331,20	1 375,00	800,00	1 250,00	3 000,00
Площадь земли в составе комплекса	сотки	101,10	100,0	46,0*	57,0	314,90
Стоимость земли в составе комплекса (табл. 12)	Руб./сот		32 800	32 800	32 800	32 800
Корректировка на вид права			1,1	1,1	1,1	1,1
Стоимость земли в составе комплекса	Руб.		3 608 000	1 659 680	2 056 560	11 361 592
Стоимость улучшений без земли в составе комплекса			20 092 000	10 840 320	20 943 440	14 638 408
Удельная стоимость предложения улучшений	руб./кв.м		14 612	13 550	16 755	4 879

* расчетная величина исходя из плотности застройки " Нормативная плотность застройки площадок промышленных предприятий в соответствии СНиП II-89-80" <http://base.garant.ru/2305992/>

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой и др. В отношении рассматриваемого объекта оценки отсутствуют факторы, ограничивающие использование объекта по функциональному назначению. У объектов-аналогов обременения не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном. Принимается допущение, что в случае сдачи помещений в аренду, предполагается соответствии контрактной арендной ставки рыночным условиям.

Вид права:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В частности право требования и право собственности имеют различную стоимость.

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности на недвижимость. Отобранные объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, следовательно, не требуется введение корректировочного коэффициента.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта экспертизы. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости объекта экспертизы в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Так как отсутствуют существенные отличия в дате предложения аналогов и дате оценки, Оценщик не вводит корректировку.

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для низкокласных производственно-складских объектов, аналогичных рассматриваемым.

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К низкоклассным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,15	7,15	19,52

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Корректировка на торг для пр-складских объектов составила по (-13,15%) каждому Аналогу.

Следует иметь в виду, что окончательный дисконт устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

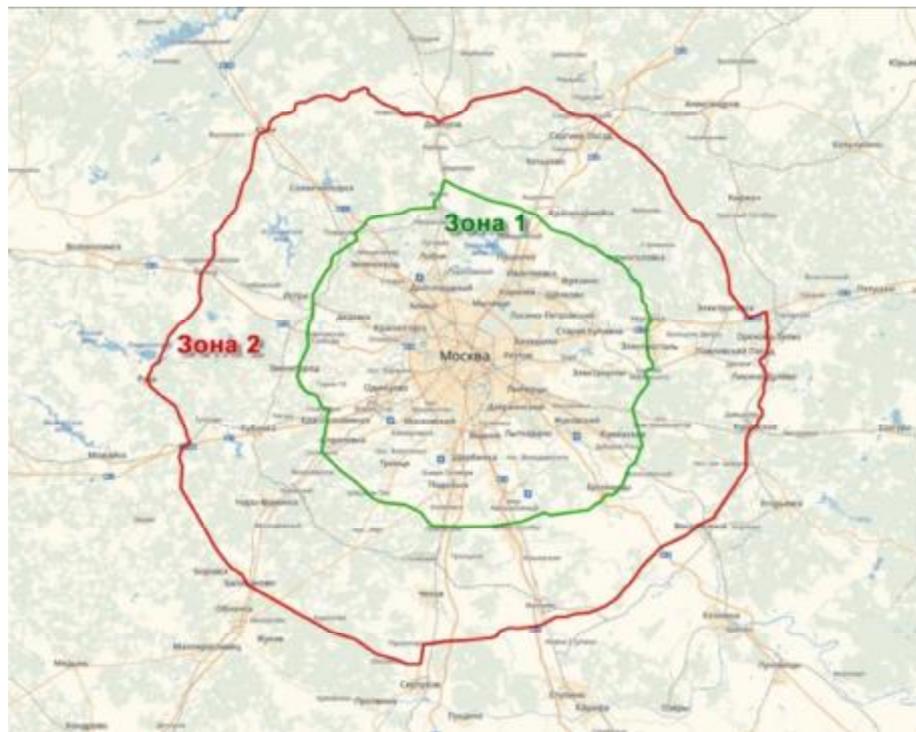
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж производственно-складских объектов показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- Удаление от МКАД;
- расположение относительно основных транспортных магистралей;

Удаление от МКАД

В данном случае в качестве сравнения выбран параметр "удаление от МКАД". Далее представлена схема расположения ценовых зон Московской области и аналитические материалы.



б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,04	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,09	1,05	1,13

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Корректировка на местоположение для Аналога №1 составит: $1,11 * 1,09 = (-21\%)$, Для Аналога №4 (-9%) в зависимости от ценовой зоны. Аналоги №2-№3 сопоставимы по параметру.

Расположение относительно основных транспортных магистралей:

Поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы с выходом на "красную линию". Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь зданий/помещений

Как правило, большие объекты коммерческой недвижимости продаются дешевле, чем объекты меньших размеров. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Обоснование и расчет корректировки для низкокласной производственно-складской недвижимости приводится на основании следующего источника.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 66

низкокласные производственно-складские объекты (класса С и ниже) (цены)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000	
<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53	
1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38	
3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25	
5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15	
10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07	
15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02	
>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98	1,00	

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А

Табл. 14. Расчет корректировки на площадь

Корректировка на площадь	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь объекта	331,2	1 375,0	800,0	1 250,0	3 000,0
Диапазон, кв.м	До 1000	1000-3000	До 1000	1000-3000	3000-5000
корректировка		10%	0%	10%	22,00%

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦНЭС»

Техническое состояние здания.

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А

Объекты оценки находится в неудовлетворительном состоянии (ограниченно работоспособном), все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, понижающие корректировки составят по (-30%) каждому. В корректировке также учтены состояние отделки и коммуникаций.

Распределение помещений в соответствии с функциональным назначением

Помещения, имеющие разные функциональные назначения, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

$K_{\text{наз.}} = 1 + ((D_{\text{оф.оо}} * \text{Ноф} + D_{\text{пр.-скл.}}) / (D_{\text{оф.ан}} * \text{Ноф} + D_{\text{пр.-скл.}}) - 1)$, где

$D_{\text{оф.оо}}$ и $D_{\text{оф.ан}}$ – доля офисных помещений оцениваемого объекта и аналога

$D_{\text{пр.-скл.оо}}$ и $D_{\text{пр.-скл.ан}}$ – доля производственно-складских пом. оцениваемого объекта и аналога.

Ноф – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных и производственно-складских пом.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения, принимались на основании следующего источника информации. Величина данных показателей приведена в таблице ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 195

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А

Т.к. использование здания 279,2 кв.м по административно-бытовому назначению не представляется возможным в связи с техническим состоянием и отсутствием основных коммуникаций, все 3 объекта недвижимости будут классифицироваться как пр-складские.

Табл. 15. Расчет корректировки на тип помещений

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	331,2	1 375,0	800,0	1 250,0	3 000,0
Площадь производственно-складских пом.	331,2	900,0	700,0	450,0	3 000,0
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь административно-офисных пом.	0,0	375,0	50,0	400,0	0,0
Коэффициент	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450
Площадь вспомогательно-бытовых пом.	0,0	100,0	50	400	0
Коэффициент	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Коэффициент соотношения площадей	1,000	1,138	1,041	1,211	1,000
Коэффициент корректирующий		0,879	0,961	0,826	1,000
Корректировка, %		-12,10%	-3,90%	-17,40%	0,00%

Корректировка на материал стен

Объекты оценки полностью представляют собой капитальные здания, как и Аналоги №2-№4. В составе Аналога №1 имеются некапитальные ангары. Корректировка вводится на основании следующего источника:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3034-na-klass-



на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках, стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - железобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,13	1,09
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,69	1,06	0,86
5	Временные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,36	0,22

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3034-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Табл. 16. Расчет корректировки на материал стен

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	331,2	1 375,0	800,0	1 250,0	3 000,0
Капитальные здания	331,2	475,0	800,0	1 250,0	3 000,0
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Некапитальные здания	0,0	900,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент	0,860	0,860	0,860	0,860	0,860
Коэффициент соотношения площадей	1,000	0,908	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректирующий		1,101	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		10%	0%	0%	0%

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – производственно-складских объектов с административной составляющей. В данном случае корректировка не требуется.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

В данном случае у Аналогов №1-№3 имеется различие по параметру: обеспеченность инженерными коммуникациями, аналитический источник представлен далее.

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Табл. 17. Расчет корректировки на коммуникации

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Сведения о коммуникациях	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение (своя ТП), водоснабжение, канализация	По границе электроснабжение
Расчет		- (1,1/1)	- (1,1*1,15)/1	-(1,16/1)	1,15/1
Корректировка, %		-10%	-26%	-16%	15%

Наличие парковки

Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Все Объекты имеют парковку на прилегающей территории производственно-складского комплекса, корректировка 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Обоснование вносимых корректировок для земельного участка

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносил корректировки. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,96	7,21	16,42

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Корректировка на торг для земельного участка составила по (-12,96%) каждому Аналогу. Следует иметь в виду, что окончательный дисконт устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

Оцениваемый земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды, в то время как земельные участки объектов-аналогов №1 - №4 принадлежат на праве собственности, корректировка по данному параметру составит по (-105) каждому аналогу.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Различие в стоимости земельных участков для промышленно-складской недвижимости, а также объектов социального назначения по районам расположения определялось на основании источника, наиболее актуального на дату определения рыночной стоимости:

Район расположения влияет на рыночную стоимость земельного участка. Источники корректировок для земельных участков производственно-складского назначения в Московской области, параметры - расположение в районах города; удаление от МКАД, представлены ниже:

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД											
Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
объект оценки	<10	1,00	2,11	2,99	3,76						
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,78	2,11	2,42	2,71	2,99	3,25	3,51
	20 - 30	0,33	0,71	1,00	1,26	1,49	1,71	1,92	2,11	2,30	2,48
	30 - 40	0,27	0,56	0,80	1,00	1,19	1,36	1,52	1,68	1,83	1,97
	40 - 50	0,27	0,47	0,67	0,84	1,00	1,15	1,28	1,42	1,54	1,66
	50 - 60	0,41	0,58	0,74	0,87	1,00	1,12	1,23	1,34	1,45	
	60 - 70	0,37	0,52	0,66	0,78	0,89	1,00	1,10	1,20	1,29	
	70 - 80	0,33	0,47	0,60	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	
	80 - 90	0,31	0,44	0,55	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	
	90 - 100	0,29	0,40	0,51	0,60	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1-я. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфер Л. А.

Табл. 18. Расчет корректировки на удаление от МКАД

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км	50-60	40-50	40-50	40-50	60-70
Корректировка		-13%	-13%	-13%	12%

Источник информации: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

Схема расположения Аналогов (синие метки) относительно объекта оценки (красная метка) представлена далее.

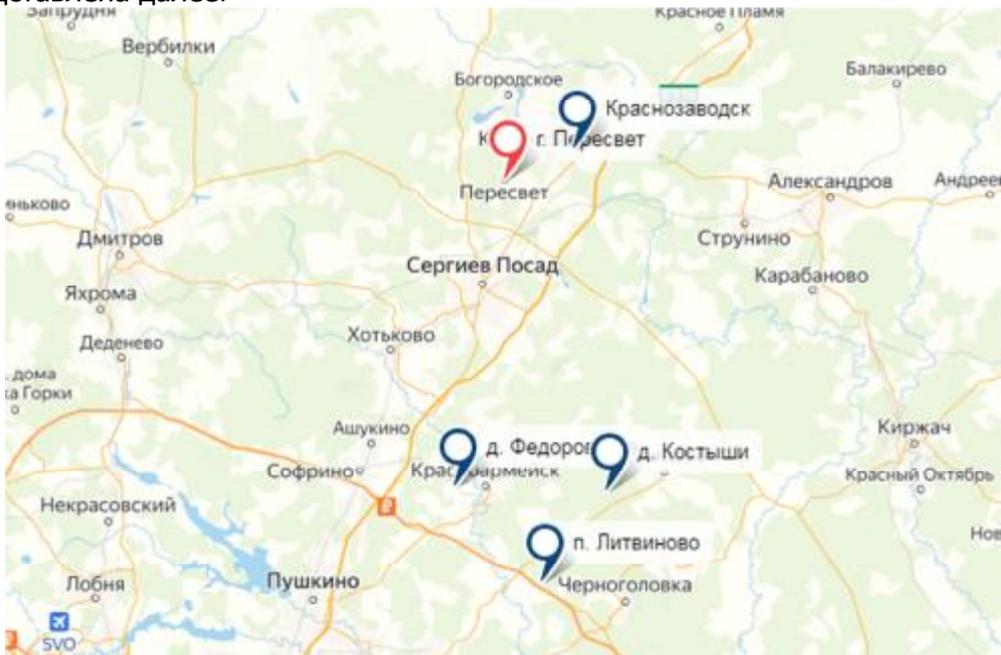


Рисунок 10. Расположение земельных участков

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,07	1,26

Источник: ABN GROUP "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв.2023г

В данном случае Аналоги №1-№2 примыкают к магистралям, понижающие корректировки составят по $(1/1,17) = (-14\%)$ каждому.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки (источник далее).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	
50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	
100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23	
200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	
300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	
600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

Расчет корректировки представлен далее.

Табл. 19. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
площадь, кв.м	10 110,00	15 026,00	60 000,00	12 072,00	24 500,00
корректировка, %		0%	18%	0%	6%

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

РЕЛЬЕФ

Анализ необходимости и величина корректировки на рельеф земельного участка является достаточно актуальной проблемой при определении стоимости промышленных земельных участков, разрешенное использование которых предполагает возможность возведения крупномасштабных построек. Корректировка на различие в параметре для всех Аналогов составляет 0% - рельеф с незначительными перепадами высот, относительно правильная, удобная для застройки форма.

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Наличие подведенных (либо заведенных на участок) инженерных коммуникаций, в том числе наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) оказывает значительное влияние на его стоимость.

Объект оценки оценивается без коммуникаций (учтены в стоимости улучшений), Аналоги №1-№4 незастроены, следовательно коммуникации по границе с возможностью подключения. Корректировка не требуется.

Наличие ж/д ветки

Объект оценки, как и все объекты-аналоги №№1-4, не располагает заведенной на участок ж/д веткой. Корректировка не требуется.

Наличие строений под снос на земельных участках

Объект оценки оценивается как условно незастроенный, объекты-аналоги №1 - №4 также не имеют строений. Корректировка не требуется.

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Оцениваемый участок, как и все объекты-аналоги, предназначен для производственно-складской застройки, без корректировок. Допущение: выбираются аналоги под нежилую застройку объектом производственно-складского назначения без проведения дальнейшего анализа доходности от использования объектов строительства и наличия ограничений по природоохранным требованиям

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 11 апреля 2023 г., с учетом округления составляет:

Табл. 20.

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС(20%)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС
Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	1 591 440,00	1 326 200,00
Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	147 630,00	123 025,00
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	148 770,00	123 975,00
Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.	3 316 080,00	2 763 400,00
Итого объекты недвижимости	5 203 920,00	4 336 600,00

* стоимость зданий указана без учета земельного участка

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО "ЦНЭС")

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Согласование результатов оценки: сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0 - представлено в таблице ниже.

Табл. 21 *Согласование результатов оценки*

Объект оценки	Значение, руб. с учетом НДС (20%)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	Не применялся. Обоснованный отказ	1,000	Не применялся. Обоснованный отказ
Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	1 591 440,00	-
Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	147 630,00	-
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	-	148 770,00	-
Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.	-	3 316 080,00	-

Согласно 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». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне +/-10% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 11 апреля 2023 г. составляет:

Табл. 26 Итоговая величина рыночной стоимости объектов на дату оценки:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС(20%)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС
Административное здание, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 279,2 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:119; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	1 591 440,00	1 326 200,00
Складское помещение, назначение: нежилое, количество этажей 1, подземных 0; общей площадью 25,9 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:123; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	147 630,00	123 025,00
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 26,1 кв.м, кадастровый номер: 50:05:0110104:122; адрес местоположения: Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а	148 770,00	123 975,00
Право пользования и владения на условиях аренды: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общей площадью 10 110 кв.м, кадастровый номер 50:05:0110104:1 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Пересвет, в р-не проходной № 11.	3 316 080,00	2 763 400,00
Итого объекты недвижимости	5 203 920,00	4 336 600,00

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
 - Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
 - Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Internet-ресурсы.
3. Справочники Оценщика

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sroga.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Хлынина Наталья Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«16» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01035

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕГ

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» января 2023 г.
Дата составления выписки «19» января 2023 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области И.В. Мазяев

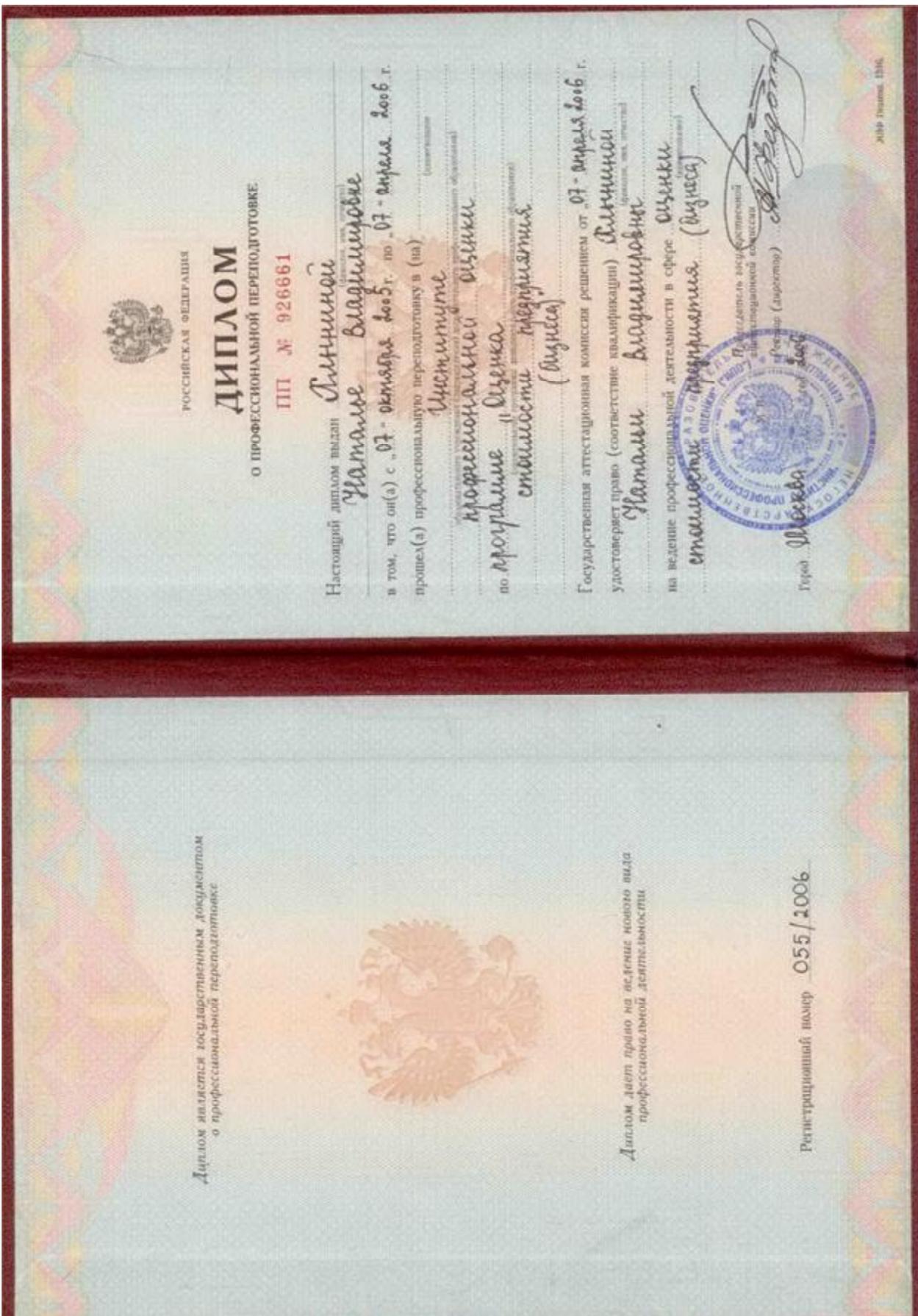


ДОГОВОР №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумму меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, в кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателем);</p> <p>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельства и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</p> <p>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</p> <p>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателем).</p> <p>Словосочетание «Юрисдикция»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.» <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию, относящуюся к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина Наталья Владимировна.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
<p>Хлынина Наталья Владимировна</p> 	<p>АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный Бюро/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузюцкого Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/10709/21

ПОЛИС №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		19 декабря 2022 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40915/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шабоповка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»		
Хлынина Наталья Владимировна 	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 055/2006



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																																					
г. Москва		9 декабря 2020 г.																																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.																																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460																																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																																																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="438 1048 1508 1344"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr> <tr><td>2</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr> <tr><td>3</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr> <tr><td>4</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr> <tr><td>5</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr> <tr><td>6</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr> <tr><td>7</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr> <tr><td>8</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr> <tr><td>9</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr> <tr><td>10</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr> <tr><td>11</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr> <tr><td>12</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	Оплачивается в срок до:	1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.	2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.	5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.	7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.	8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.	9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.	10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.	11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.	12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	Оплачивается в срок до:																																																				
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.																																																				
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																																				
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																																				
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																																				
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																																																				
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.																																																				
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.																																																				
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.																																																				
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																																																				
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.																																																				
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.																																																				
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.																																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (иска, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); 																																																						

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="438 1093 1497 1294"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: eiln1v8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел. +7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@clsp.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страховые ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя Директора Корпоративного блока Московского регионального центра Гасветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020г.								



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты - аналоги в рамках сравнительного подхода (недвижимость)

← → ↻ 🏠 [cian.ru/sale/commercial/274391390/](https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/) 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

Коммерческая земля, 1 га
 Московская область, Щелковской городской округ, Медвежий Озера деревня На карте
 ⇨ Щелковское шоссе, 12 км от МКАД ⇨ Борьковское шоссе, 16 км от МКАД

📍 В избранном ⏪ ⏩ 📷 📄 📄 📄 📄 📄 Показывать

Лизинг коммерческой недвижимости
 Это выгоднее, чем аренда

23 700 000 ₽ +
 23 700 000 ₽ за га
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 964 599-63-39
+7 966 061-60-74

📧 SMS и сообщения в мессенджеры доставлены на бумаж. Звоните
 В объявлении показан ориентировочный доход

Помогите, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ВЦ ВПЕРЕД
 Пробой ИЖО
 ✓ Документы агентства проверены

ОТДАЛИ АРЕНДУ
 Опыт работы с 2018 года
 Было 20 объектов

Таунхаусы с террасами
 Отличное предложение для центра Москвы - таунхаусы в частном парке на 4-м этаже.
 +7 (495) 154 72 49



4 фото

1.0 га **Земли промышленности**
 Пашады Категория

📍 Отвлечь сайт

← → ↻ 🏠 [cian.ru/sale/commercial/274391390/](https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/) 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

23 700 000 ₽ +
 23 700 000 ₽ за га
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 964 599-63-39
+7 966 061-60-74

📧 SMS и сообщения в мессенджеры доставлены на бумаж. Звоните
 В объявлении показан ориентировочный доход

Помогите, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ВЦ ВПЕРЕД
 Пробой ИЖО
 ✓ Документы агентства проверены

В состав актива входит 3 здания: административно-бытовой корпус и 2 склада. Объекты сданы в аренду. В производственных целях объекты не используются более 5 лет. Состояние актива: удовлетворительное. Суммарная площадь актива 1 375 кв. м. Мощность 180 кВт.

← → ↻ 🏠 [cian.ru/sale/commercial/274391390/](https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/) 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Показать объявления

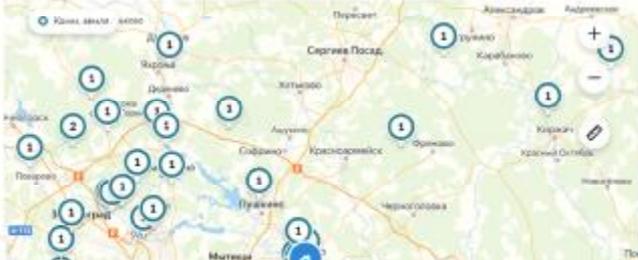
Электричество Есть, на участке

Канализация Есть, на участке
 Тип Автономная

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Московская область, Щелковской городской округ, Медвежий Озера деревня
 ⇨ Щелковское шоссе, 12 км от МКАД ⇨ Борьковское шоссе, 16 км от МКАД

📍 Показать рядом 🗺️ Инфраструктура 📄 Показать



23 700 000 ₽ +
 23 700 000 ₽ за га
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 964 599-63-39
+7 966 061-60-74

📧 SMS и сообщения в мессенджеры доставлены на бумаж. Звоните
 В объявлении показан ориентировочный доход

Помогите, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ВЦ ВПЕРЕД
 Пробой ИЖО
 ✓ Документы агентства проверены

ОТДАЛИ АРЕНДУ
 Опыт работы с 2018 года
 Было 20 объектов

Таунхаусы с террасами
 Отличное предложение для центра Москвы - таунхаусы в частном парке на 4-м этаже.
 +7 (495) 154 72 49

Реконструкция в поселке ООО «СиндКольца» ОГРН 3127749203994

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274391390/>

cian.ru/sale/commercial/244973276/

Производство (С), 1 250 м²

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Мостовки поселок, 3А. На карте

Ярославское шоссе, 61 км от МКАД
Сергиев Посад - Череповец шоссе, 61 км от МКАД

В избранное



18 фото

Лизинг коммерческой недвижимости от 1 до 7 лет (вкл. 0% НДС)

23 000 000 Р +

18 400 Р за м²

Создать заголовок и описание

УСН

+7 968 775-70-91

SMS и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Помогите, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 47985
980
Стр. 3 объекта

Отчет о пригодности помещения и оценка Купить

Теплосети с террасами
Отличное предложение для центра Москвы - теплосети в частном доме на 2-м этаже.
+7 (495) 154-72-49

Рекомендуем в компании ООО «СитиДевелоп», ОГРН 50279620994

Купите счёт за 350 Р 300 Р

Посмотреть пример отчёта

Ярославское шоссе, 59 км от МКАД. !!! ТОРГ / РАССРОЧКА !!! Автобусная станция поселка Мостовки. Все городские коммуникации (отопление, вода, канализация), ВОКРУГ поселок городского типа и ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ. Незанятый участок: магазин и производственно складская база, участок 0,57 Га, все в собственности, ранее - магазин, склад и столовая, позже, с 2008 года по 2020 год, магазин и производственное со складом земля походит для торгового центра, магазина, производства, склада и т.д., возможно дополнительное строительство на участке: до 3500 кв.м. Собственная трансформаторная подстанция на 400 кВт, земля 0,57 Га. !!! ТОРГ / РАССРОЧКА !!!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Выйти

Производство, 1 250 м²

Доступ к избранному с любого устройства

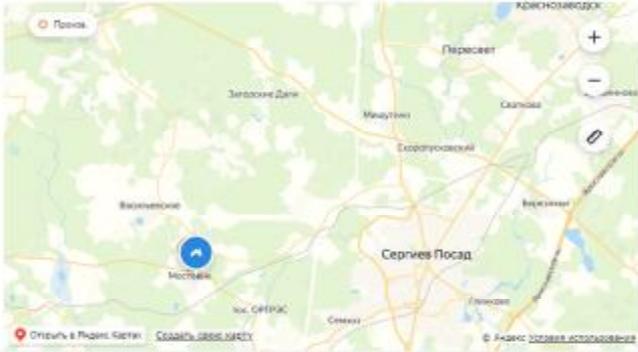
Неограниченное добавление в избранное

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Мостовки поселок, 3А
Ярославское шоссе, 61 км от МКАД
Сергиев Посад - Череповец шоссе, 61 км от МКАД

Показать рядом

Инфраструктура

Панорама



23 000 000 Р +

18 400 Р за м²

+7 968 775-70-91

SMS и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Помогите, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 47985
980
Стр. 3 объекта

Отчет о пригодности помещения и оценка Купить

Теплосети с террасами
Отличное предложение для центра Москвы - теплосети в частном доме на 2-м этаже.
+7 (495) 154-72-49

Рекомендуем в компании ООО «СитиДевелоп», ОГРН 50279620994

Оценить сайт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/244973276/>

Склад, 3 000 м²
 Московская область, Пушкинский городской округ, Митрополье деревня, ул. Союзная, 29 На карте
 Ярославское шоссе, 35 км от МКАД Алтуфьевское шоссе, 48 км от МКАД

26 000 000 Р
 8 667 Р за м²
 Сложить за изменениями цены
 Включены НДС
 +7 966 056-32-61

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости ДОМУС
 ДОМУС
 Доверенный партнер

Отчёт о правоотношениях помещения и локация Купить

Ритейл с высоким трафиком
 Последние торговые помещения премиум-класса в Ясса Ясса. Планировка в виде отдельной виллы, парковка 50
 +7 (495) 085-73-19
 Реконструкция в застройке/локации: ЯО - ЯРОВОСЛАВ Д.Т., 119201

3 000 м² 1 из 1 Свободно
 Трассы Этажи Помещение

Купить отчёт за 350 Р
 Посмотреть пример отчёта

Арт. 30745140
 Агентство недвижимости "ДОМУС" предлагает приобрести земельный участок в д.Митрополье, Пушкинский городской округ. Площадь участка 3 га, Строения 3000 кв.м. Коммуникации, свет, газ (переплыв), зона О-5 (Коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций), обеспечивающих представление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, общественное управление, государственное управление, представительная деятельность, офисы, обеспечение научной деятельности, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры) комплексы, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, служебные гаражи, объекты дорожного сервиса, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, производственная деятельность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, связь, склады, автомобильный транспорт, трубопроводный транспорт, историко-культурная деятельность, земельные участки (территория) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, хранение автотранспорта, религиозное использование, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление образованием. Ярославское шоссе ближе всего, можно и по Дмитровскому шоссе. удобное расположение. Цена 24 000 000 руб.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 Позвонить

Склад, 3 000 м²
 8 667 Р за м²
 +7 966 056-32-61

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости ДОМУС
 ДОМУС
 Доверенный партнер

Отчёт о правоотношениях помещения и локация Купить

Ритейл с высоким трафиком
 Последние торговые помещения премиум-класса в Ясса Ясса. Планировка в виде отдельной виллы, парковка 50
 +7 (495) 085-73-19
 Реконструкция в застройке/локации: ЯО - ЯРОВОСЛАВ Д.Т., 119201

Фотографии (27) Оценки На карте Показать объявление

Московская область, Пушкинский городской округ, Митрополье деревня, ул. Союзная, 29
 Ярославское шоссе, 35 км от МКАД Алтуфьевское шоссе, 48 км от МКАД

Показать виден Инфраструктура Показать

Площадь участка 300 сот. Общая площадь 3 000 м²

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276922644/>

Объекты - аналоги в рамках сравнительного подхода (земельный участок)

Коммерческая земля, 150 сот.

Московская область, Пушкинский городской округ, Царевское с/пос. На карте
 Ярославское шоссе, 50 км от МКАД | Фриновское шоссе, 59 км от МКАД

10 300 000 Р
 68,667 Р за сот.

+7 966 058-33-21

СМС и сообщения в мессенджерах доступны не будут. Звоните
 в рабочее время по телефону.

Попытка, вероятно, что вы уже добавили на ЦИАН. В случае успеха наше письмо.

Написать

Агентство недвижимости АРМАТА
 Документы проверены

Ритейл с высоким трафиком
 Последнее торговое помещение премиум-класса в Лоси Лозе. Планировка с оном, отдельный вход, потолки 4м.

+7 (495) 065-73-19

Рекомендатель и застройщик: ООО «УЮСОВСКИЯ Д/Т» (ИНН 50/177/003/7302).
 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, стр. 88, пом. 1, этаж 2. ОГРН 107770037302. Предлагаем договорную сделку по покупке.

Перейти на сайт

Коммерческая земля, 150 сот.

В продаже земельный участок 1,5 га, кадастровый номер: 50:13:0030117:35 примыкает к дороге от Красноармейска к деревне Федоровское, поворот к переулку. Для размещения производственной базы, склада, удобен для стоянки автомобилей, автобуса, грузового транспорта. Дорога не перегружена, от Москвы 50 минут без пробок. Свободная продажа, собственность у Физлица.

10 300 000 Р
 68,667 Р за сот.

+7 966 058-33-21

Коммерческая земля, 150 сот.

Технические характеристики

Электричество Нет, можно подключить

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Московская область, Пушкинский городской округ, Царевское с/пос
 Ярославское шоссе, 50 км от МКАД | Фриновское шоссе, 59 км от МКАД

Помещение рядом | Инфраструктура | Парковка

СМС и сообщения в мессенджерах доступны не будут. Звоните
 в рабочее время по телефону.

Попытка, вероятно, что вы уже добавили на ЦИАН. В случае успеха наше письмо.

Написать

Агентство недвижимости АРМАТА
 Документы проверены

Ритейл с высоким трафиком
 Последнее торговое помещение премиум-класса в Лоси Лозе. Планировка с оном, отдельный вход, потолки 4м.

+7 (495) 065-73-19

Рекомендатель и застройщик: ООО «УЮСОВСКИЯ Д/Т» (ИНН 50/177/003/7302).
 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, стр. 88, пом. 1, этаж 2. ОГРН 107770037302. Предлагаем договорную сделку по покупке.

Перейти на сайт

Открыть сайт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/282808773/>

уточнение размера площади

Земельный участок 50:13:0030117:35

обл. Московская, р-н Пушкинский, с/пос Царевский, в районе д. Федоровское

Для строительства производственной базы

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0030117:35
Кадастровый квартал:	50:13:0030117
Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, с/пос Царевский, в районе д. Федоровское
Площадь уточненная:	15 026 кв. м

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_12100_kv_m_ploshchadyu_121_sotok_fryazino_6891279639/

Продаем землю промышленного назначения, 1,21 га, Фрязино

5 300 000 ₽ цена за га цена за кв. м 4 380 165 ₽ цена за кв. м

г. Фрязино
Московская область, Фрязино
28 Фрязинский

12 января (+1 из записей) Обновлено 23 апреля

Показать все Заметки Попытка ESC



Позвоните
Позвоните
+7 (925) 123-XX-XX

У ЛЕНС
Новотомилино
Скидки 10%

У ЛЕНС Новотомилино. Скидки 10%
Готовые дома в комфортном
новом комплексе, поддержка
инфраструктуры, квартиры
отделаны и сдали.

+7 (495) 127-45...
Все подробности



Промышленного назначения в продажу

Цена	5 300 000 ₽	Площадь участка	1,21 га
Цена за га	4 380 165 ₽	Дата публикации	12 января
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	23 апреля
Тип объявления	активная	ID	689-127-9639-9

Описание

К продаже предлагается земельный участок общей площадью – 12 072 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п. Пятинково.
Расположен вдоль по Бульварному шоссе в сторону области правой стороны, 37 км от МКАД, 5 – км от ЦКАД (туманная дорога).

Земельный участок с/п, расположен в территориальной зоне: СХ-3, земли населенных пунктов.
Подразделяемо в виде разрозненного использования.

ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) и сведения о технических условиях на электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализационно-водоотведение выданы, вышло из оферты.

Принят продаж.

Информация

Продам земельный участок площадью 121 сотка, Московская область, Фрязинское шоссе, цена 5 300 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru

USD RUB
USD 31.55 P 0.28 P ▲
EUR 90.02 P 0.27 P ▲

ВТСОН
ВТО 300212 P 0000 P ▲

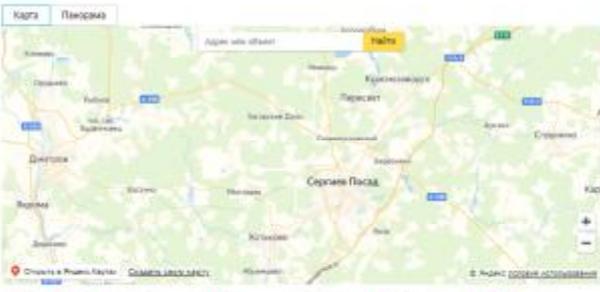
Ключи в этом году
hide
PREMIUM
COWORKS

10 минут до Лыбино. Собственный автодром и фитнес-центр.
+7 (495) 461-22...
Все подробности

Показать все Заметки Попытка ESC

Расположение
Московская область, Фрязино

г. Фрязино (центр) 8 мин, 8,7 км от центра
г. Красноармейск 22 мин, 27 км от центра
г. Дядьково 14 мин, 15 км от центра
28 Фрязинское шоссе 42 мин, 34 км до МКАД от центра



https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_12100_kv_m_ploshchadyu_121_sotok_fryazino_6891279639/

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

Domofond.ru Прогноз Аренда Каталог новостроек Ещё Дать объявление Войти

Домофонд · Подать заявку · Московская область · Краснозаводск · Номер в каталоге: 5638373108 [← К результатам поиска](#) [Стороной](#)

7 800 000 ₽ **Земли промназначения, 245 соток**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Контактное лицо
 Размещает объявления 10 мес.
 Всего за 3 месяца: 1

8 985 700-91-40

Покупателя, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не стесняйтесь на предложение, если не уверены в адекватности продавца или арендодателя

📞 📧 📧 📧

СБЕР МЕГАМАРКЕТ
sbermegamarket.ru

1 из 6 🔍

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

7 800 000 ₽ **Земли промназначения, 245 соток**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

Земли промназначения, 245 соток
 Срочно !!! Продаётся земельный участок промисленно назначения на площади 2,45 га. Промышленный адрес: М.О. Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, ул. 1 мая, д.80

📄 Создать заявку 📄 Распечатать 📄 Получить похожие 📄 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 71 км
 Площадь: 245 соток
 Цена: 7 800 000 ₽
 Цена за сотку: 31 837 ₽
 Тип объекта: Промышленн
 Дата публикации объявления: 8/5/2022
 Дата обновления объявления: 17/10/2022

📍 **Расположение**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

🟢 Это предложение 🟢 Похожие предложения

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108 🔍 📄 ☆ 📱 🌐

7 800 000 ₽ **Земли промназначения, 245 соток**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Расположение
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

🟢 Это предложение 🟢 Похожие предложения

СБЕР МЕГАМАРКЕТ
sbermegamarket.ru

Информация ООО «МАРКЕТМЕБИС» (ИНН/ОГРН 50/0411000000/500411000000)
 г. Москва, ул. Старожиловская линия, д. 10/15
 СРОКОВ С. Сфера деятельности: оптовая торговля
 «УНИВЕРСАЛ» (ИНН/ОГРН 50/0501000000/500501000000)
 ул. Садовая, д. 11, Рязань, ул. 5, Подольск 611
 ОГРН 50/0501000000. Регистрационный номер
 с 26.04.2022 г. по 26.04.2023 г. Контактный телефон
 в г.Рязань: sbermegamarket.ru, Рязань

📍 **Расположение**
 Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Краснозаводск, Краснозаводск, Московская область

🟢 Это предложение 🟢 Похожие предложения

📍 **Краснозаводск**
 Пересвет
 Сивинское
 Сивинское
 Сивинское
 Сивинское
 Бужинское

📍 как добраться 📍 дождаться на такси 📍 Яндекс.Стороной StreetViewMap 📍 Яндекс.Стороной StreetViewMap

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnozavodsk-5638373108>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2023, поступившего на рассмотрение 12.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5509726	
Кадастровый номер:	50:05:0110104:119
Номер кадастрового квартала:	50:05:0110104
Дата присвоения кадастрового номера:	23.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 262-075-100627; Инвентарный номер 262-075-100627
Местоположение:	Московская область, р-н. Сергиево-Посадский, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а
Площадь, м ² :	279,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1978
Кадастровая стоимость, руб.:	2729795,65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:05:0110104:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:05:0110104:179
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Планирование помещения, машино-места на этажи (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Якимов Валерий Владимирович

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437121406438131029032031724 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5509726	
Кадастровый номер: 50:05:0110104:119	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Провозитязания 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: отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437121406438131029032031724 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624		Кадастровый номер: 50.05.0110104.123	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	515, Изменением сведений о материале стен здания с кадастровым номером 50.05.0110104.123 и внесением сведений о местоположении здания на земельном участке, 36-00003932-00, 2022-04-20		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Якимов Валерий Владимирович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: УМ04УФМСАВЕИПСАДМСТАДБ03АТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 30.08.2023	инициалы, фамилия

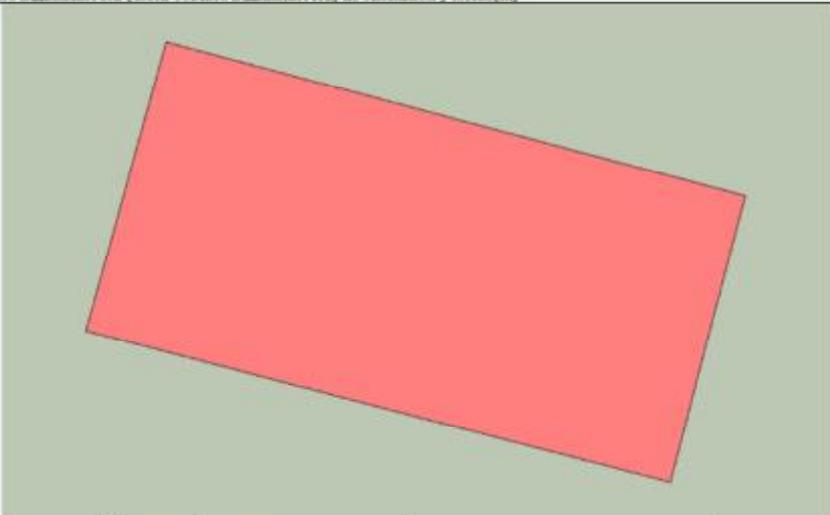
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624		Кадастровый номер: 50.05.0110104.123	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "Монтажное управление №21 "Спецстальконструкция", ИНН: 5018032813
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50.05.0110104.123-50/148/2022-1 27.12.2022 17:32:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переноса, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: УМ04УФМСАВЕИПСАДМСТАДБ03АТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 30.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624			
Кадастровый номер:		50:05:0110104:123	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:60	Условные обозначения		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6			
12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624						
Кадастровый номер:		50:05:0110104:123				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	543131.83	2231663.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	543129.78	2231671.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	543125.98	2231670.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	543127.98	2231662.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	543131.83	2231663.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6
12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86947624						
Кадастровый номер:				50-05-0110104-123		
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 50.2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 504810436549104140436481 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2023, поступившего на рассмотрение 12.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

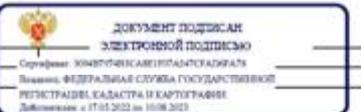
Раздел 1 Лист 1

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 2	
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5509691							
Кадастровый номер:				50-05-0110104-122			
Номер кадастрового квартала:				50-05-0110104			
Дата присвоения кадастрового номера:				23.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				Инвентарный номер 262-075-100627.1			
Местоположение:				Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г Пересвет, ул Гаражная, д 1, корпус а			
Площадь, м ² :				26.1			
Назначение:				Нежилое			
Наименование:				#не удалять!!!			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				данные отсутствуют			
Год завершения строительства:				данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.				165502.17			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:				50-05-0110104-180			
Виды разрешенного использования:				данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:				Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажи), отсутствуют.			
Получатель выписки:				Якимов Валерий Владимирович			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 447112740043103304001201304700040 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.02.2023г. № КУВН-001/2023-32621907			
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (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 грани земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Государственная собственность (до разграничения). Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО "КОРТЕЖ"; реквизиты документа-основания: запись от 04.07.2005 №		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304037041634610141354046474 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.02.2023г. № КУВН-001/2023-32621907			
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1	
		05/05-1-2837. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Якимов Валерий Владимирович	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304037041634610141354046474 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-32621907			
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9				
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-32621907							
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	149°13.0'	83.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	159°49.5'	26.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	252°25.3'	67.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	268°48.0'	19.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	254°55.6'	10.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	268°49.0'	18.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	352°43.2'	97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	72°48.4'	13.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	129°39.2'	2.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	144°13.9'	6.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	71°38.2'	10.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	73°24.2'	2.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	348°54.5'	8.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.1	72°5.3'	46.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-32621907				
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1				
1	543208.43	2231678.39	-	0.1
2	543136.94	2231720.98	-	0.1
3	543112.5	2231729.96	-	0.1
4	543092.03	2231665.35	-	0.1
5	543091.63	2231646.25	-	0.1
6	543088.91	2231636.15	-	0.1
7	543088.53	2231617.76	-	0.1
8	543185.12	2231605.42	-	0.1
9	543189	2231617.96	-	0.1
10	543187.16	2231620.18	-	0.1
11	543182.01	2231623.89	-	0.1
12	543185.24	2231633.62	-	0.1
13	543186	2231636.17	-	0.1
14	543194.17	2231634.27	-	0.1
1	543208.43	2231678.39	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Служба: КОМПЬЮТЕРНО-САМОДЕЯТЕЛЬСКИЕ Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 1
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-32621907		Всего разделов: 6
Кадастровый номер:		50:05:0110104:1
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:05:0110104:1/1	10110	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: заявка от 04.07.2005 № 05/05-1-2837; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "КОРТЕЗ"; Содержание ограничения (обременения): Обременение: Аренда земли, В пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КОРТЕЗ"

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Служба: КОМПЬЮТЕРНО-САМОДЕЯТЕЛЬСКИЕ Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(над объектами недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителском падеже)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: Изменением сведений о наименовании, площади, материале стен здания с кадастровым номером 50:05:0110104:119 и внесением сведений о местоположении здания на земельном участке.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Закрытое Акционерное Общество "Монтажное управление №21 "Спецсталькон-грузинка", ОГРН: 1025002031724, ИНН: 5018032813	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ковин Николай Николаевич	
Строчной номер индивидуального лицевого счета: 137-148-577 75	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0439, «28» июня 2016 г.	
Контактный телефон: +74985688888	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, Балтия автодорога 26км, бизнес-центр Рига-Лекс, строение Б2 15030048@MOBTP.gosreestr.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Проф ЦКИ"	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, территория 26 км, Бизнес-центр Рига-Лекс, строение Б2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на выполнение кадастровых работ, № 36-00003932-00, «20» апреля 2022 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» мая 2022 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Технический паспорт				б/н, ГУП МО "МОБТИ", 03.02.2004		
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)				99/2022/459947796, ФГИС ЕГРН, 08.04.2022		
3	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (ОКС)				КУВИ-001/2022-23247071, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 19.02.2022		
4	Выписка из каталога координат и высот пунктов ГГС в системе МСК-50				111/2303, ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД", 01.03.2022		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «26» апреля 2022 г.		
			X	Y	вид и состояние знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Дружно пункт ГГС сигнал	2 класс	534370.54	2227100.67	Утрочен	Сохранился	Сохранился
2	Игнатьево пункт ГГС сигнал	2 класс	542101.10	2233964.69	Утрочен	Сохранился	Сохранился
3	Кулебякино пункт ГГС сигнал	2 класс	555023.24	2219056.20	Утрочен	Сохранился	Сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Spectra Precision SP80		59191-14, 10.03.2023		№ С-ГСХ/11-03-2022/139195335 от 11.03.2022		
2	Система измерительная - сеть опорная базисная активная "СПИ МОБТИ"		52219-12, 23.12.2022		№ 8832-327-20 от 24.12.2020		
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5		30855-07, 10.11.2022		№ С-ГСХ/11-11-2021/107981409 от 11.11.2021 г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определеной)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м
1	2	3
-	1	$Mf = \sqrt{m_x^2 + m_y^2} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06
-	2	$Mf = \sqrt{m_x^2 + m_y^2} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06
-	3	$Mf = \sqrt{m_x^2 + m_y^2} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06
-	4	$Mf = \sqrt{m_x^2 + m_y^2} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м	
1	2	3	
-	5	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	6	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	7	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	8	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	9	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	10	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	11	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	12	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	1	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 2								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	543161.03	2231651.68	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	543157.82	2231675.96	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	543151.67	2231675.10	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	543151.32	2231677.64	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	543148.95	2231677.31	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	543149.31	2231674.77	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	543145.44	2231674.23	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	543148.59	2231650.01	-	0.10	Наземный	-	-
-	9	543152.56	2231650.55	-	0.10	Наземный	-	-
-	10	543152.90	2231648.08	-	0.10	Наземный	-	-
-	11	543155.28	2231648.40	-	0.10	Наземный	-	-
-	12	543154.94	2231650.87	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	543161.03	2231651.68	-	0.10	Наземный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости			
2. Описание местоположения машино-места			
Обозначение машино-места (номер)			
2.1. Сведения о расстояниях			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Δf), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Δf), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	50:05:0110104:119
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 262:075-100627
	Кадастровый номер псудного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104:1
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Административное здание
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	279,2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ по учету изменений здания с кадастровым номером 50:05:0110104:119 в соответствии с положениями Федерального Закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Сведения о здании внесены в технический план согласно актуальным данным, содержащимся в ЕГРН и технического паспорта, изготовленного Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО "МОБТИ" по состоянию на 03.02.2004г.

Изменения в описании здания: общая площадь изменилась с 251,6 кв.м на 279,2 кв. м, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещений, машино-мест»; уточнен материал стен - кирпичный; наименование здания - "Административное здание". При проведении кадастровых работ определено местоположение здания на земельном участке.

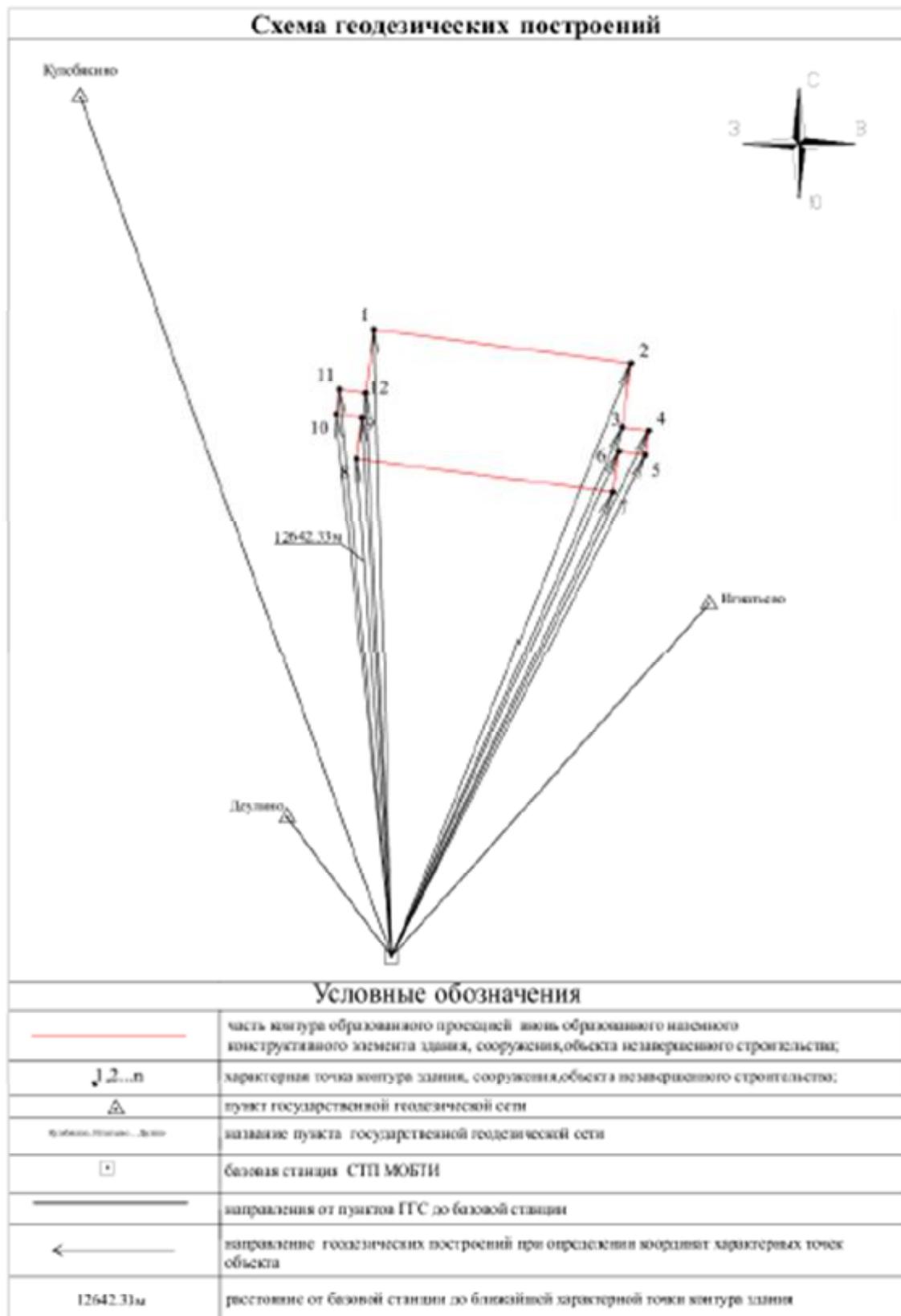
При проведении кадастровых работ установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:05:0110104:1, на территории кадастрового квартала 50:05:0110104.

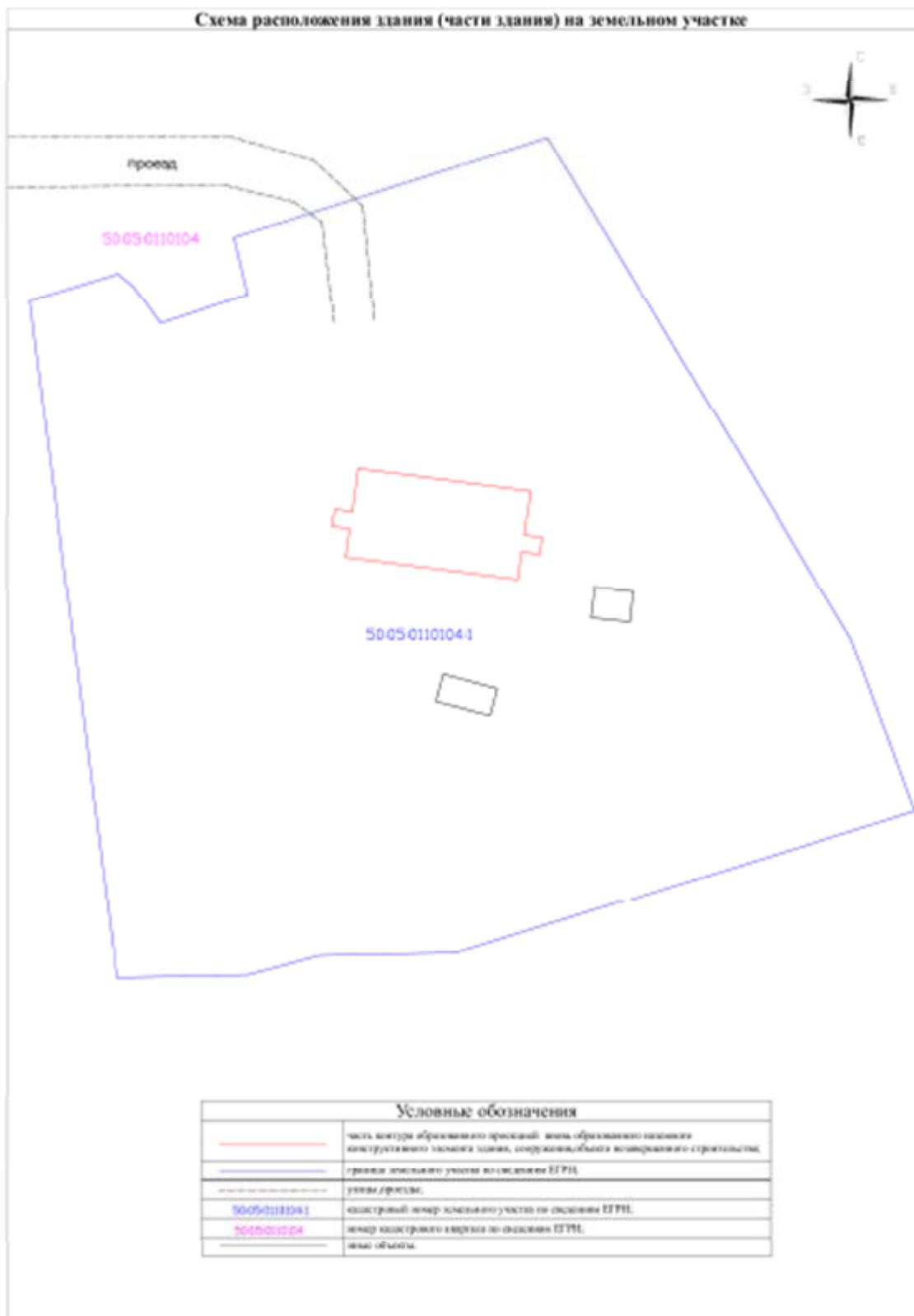
Графическая часть технического плана оформлена на основании чертежа, составленного кадастровым инженером по результатам выполненных измерений в соответствии с пунктами 57-66 Требований, в котором произведена зарисовка контура наружных капитальных стен здания, при этом контур здания определен проекцией внешних ограждающих конструкций на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне приямка здания к поверхности земли. В связи с этим крыльцо, не имеющее ограждающей конструкции в контур здания не включено.

Так как невозможно определить главный фасад на планов этажа, параллельно нижнему краю листа, располагается южная сторона здания, а в левом верхнем углу указывается направление сторон света. Действующая XML-схема технического плана 06 версии не позволяет указать сведения о средней квадратической погрешности определения площади здания согласно Требованиям, установленным Приказом Росреестра № П/0393 от 23 октября 2020г., поэтому в разделе «Заключение кадастрового инженера» указана информация о расчете средней квадратической погрешности (СКП) определения площади здания по формулам, приведенным в приложении к Требованиям. Линейные измерения для определения площади проведены лазерным дальномером Leica Disto A5, точность измерения прибора составляет ±2 мм, в связи с этим для расчета погрешности средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений - m_p принята равной 4 мм. Погрешность определена по формуле: $m_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n m_{p_i}^2} = m_s \sqrt{\sum_{i=1}^n a_i^2 + b_i^2}$, где a и b - линейные размеры простейших фигур и составляет 0,1 кв.м.

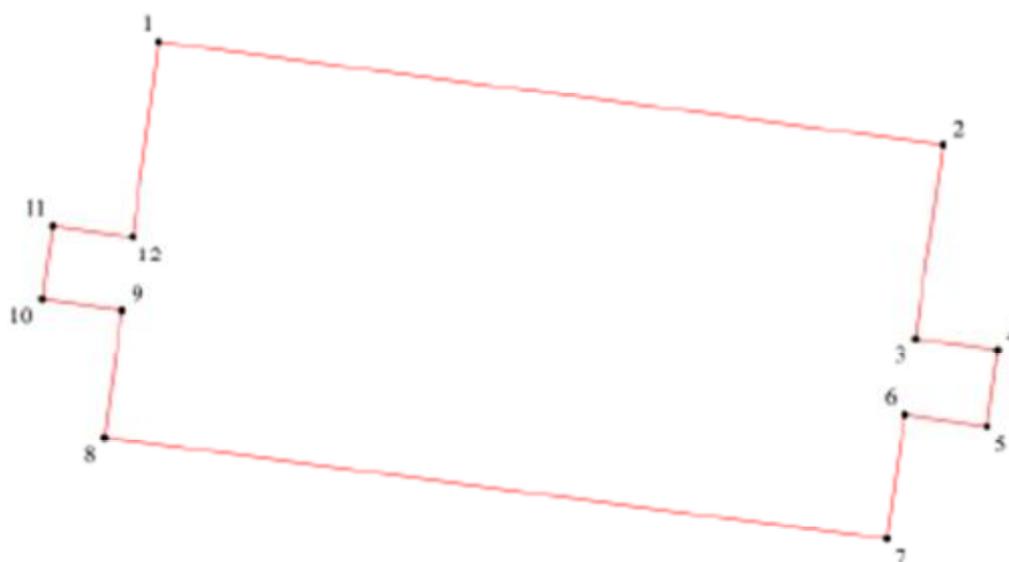
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 36-00003932-00 от «20» апреля 2022 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Ковкин Николай Николаевич, являющийся членом СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" (дата вступления в СРО "28" июня 2016 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0439). Сведения о СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).





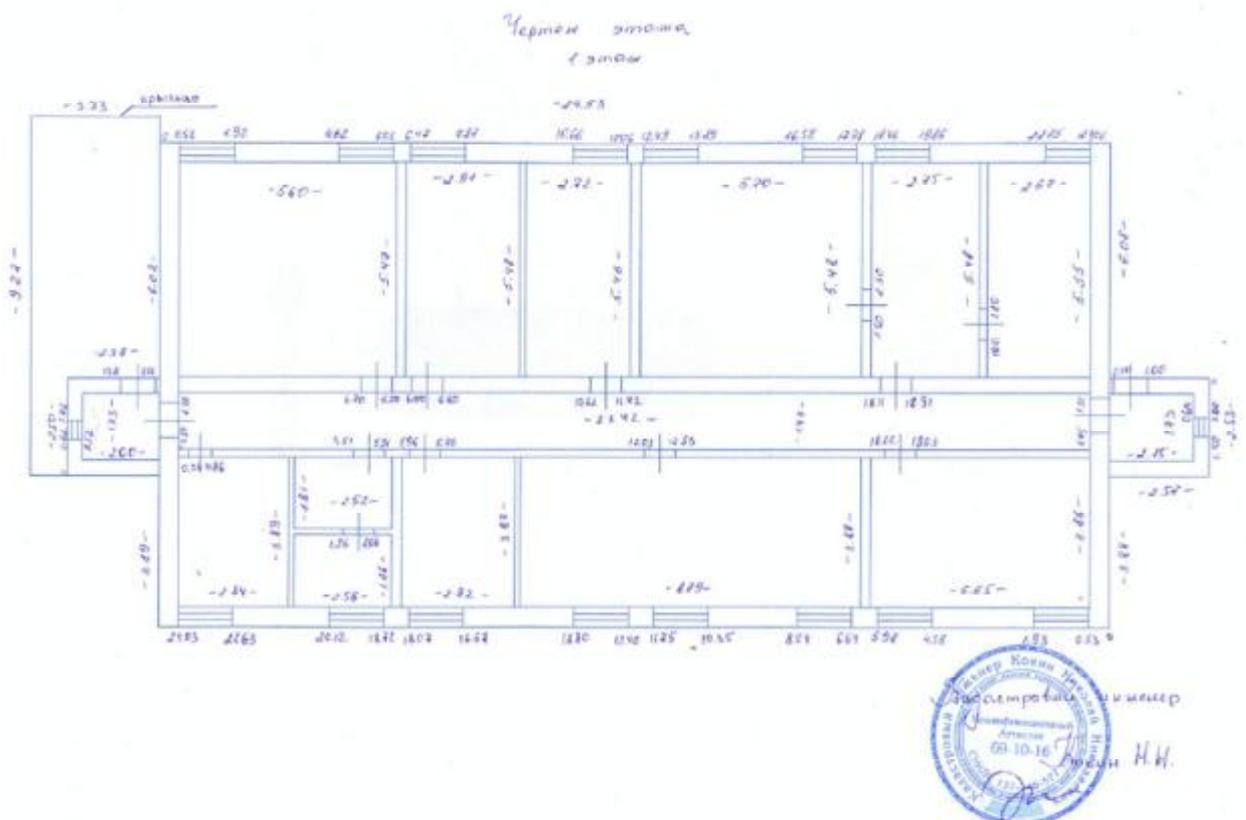
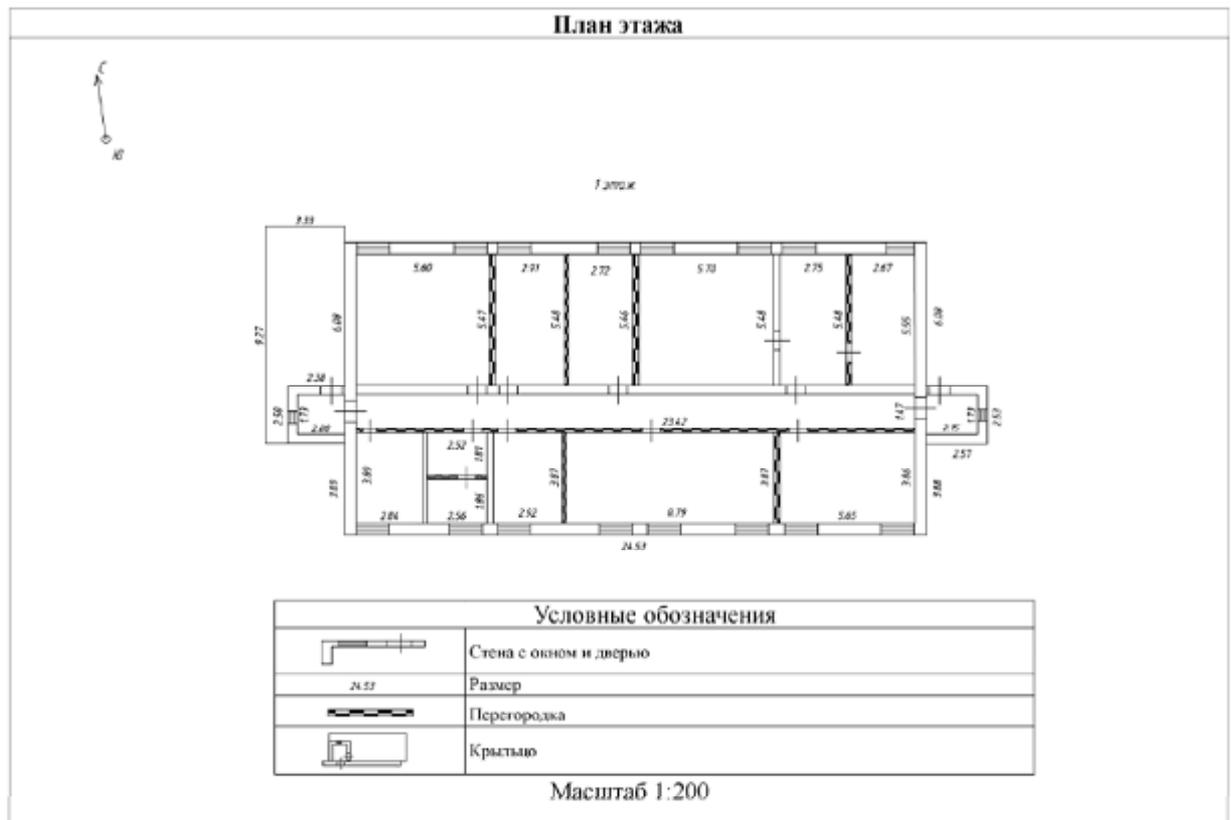
Чертеж контура здания (части здания)



Условные обозначения

	часть контура образованного проекцией явось образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Масштаб 1:200



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(по объекту недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителском пакеже)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: Изменением сведений о материале стен здания с кадастровым номером 50:05:0110104:123 и внесением сведений о местоположении здания на земельном участке.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Закрывающее Акционерное Общество "Монтажное управление №21 "Спецстальконструкция", ОГРН: 1025002031724, ИНН: 5018032813	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ковзин Николай Николаевич	
Строчковой номер индивидуального лицевого счета: 137-148-577 75	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0439, «28» июня 2016 г.	
Контактный телефон: +74985688888	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, Балтия автодорога 26км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2 15030048@MOBPI.mosreg.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Проф ЦКИ"	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБПИ", 143421, Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, территория 26 км, Бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на выполнение кадастровых работ, № 36-00003932-00, «20» апреля 2022 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» мая 2022 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Технический паспорт			б.н. ГУП МО "МОБТИ", 03.02.2004			
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)			99/2022/459947796, ФГИС ЕГРН, 08.04.2022			
3	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (ОК)			КУВИ-001/2022-23303825, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 19.02.2022			
4	Выписка из каталога координат и высот пунктов ГГС в системе МСК-50			111/2303, ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД", 01.03.2022			
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «26» апреля 2022 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Деушино пункт ГГС сигнал	2 класс	534370.54	2227100.67	Утрчен	Сохранился	Сохранился
2	Игнатьево пункт ГГС сигнал	2 класс	542101.10	2233964.69	Утрчен	Сохранился	Сохранился
3	Кулебякино пункт ГГС сигнал	2 класс	555023.24	2219056.20	Утрчен	Сохранился	Сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Бреста Precision SP80		59191-14, 10.03.2023		№ С-ГСХ/11-03-2022/139195335 от 11.03.2022		
2	Система измерительная - сеть опорная базисная латвийская "СТП МОБТИ"		52219-12, 23.12.2022		№ 8/32-327-20 от 24.12.2020		
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5		30855-07, 10.11.2022		№ С-ГСХ/11-11-2021/107981409 от 11.11.2021 г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м	
1	2	3	
-	1	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	2	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	3	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	4	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
-	1	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO DAT 3.06	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 2								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	543131.83	2231663.60	-	0.10	Налесный	-	-
-	2	543129.78	2231671.25	-	0.10	Налесный	-	-
-	3	543125.98	2231670.26	-	0.10	Налесный	-	-
-	4	543127.98	2231662.54	-	0.10	Налесный	-	-
-	1	543131.83	2231663.60	-	0.10	Налесный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Катастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек грани машино-места								
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки грани машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			

Описание местоположения объекта недвижимости			
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками грани машино-места			
№ п/п характерной точки грани машино-места	№ п/п характерной точки грани машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Δft), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках грани помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек грани помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Δft), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	50:05:0110104:123
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 262:075-100627.2
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104:1
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
17	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ по учету изменений здания с кадастровым номером 50:05:0110104:123 в соответствии с положениями Федерального Закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Сведения о здании внесены в технический план согласно актуальным данным, содержащимся в ЕГРН и технического паспорта, изготовленного Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО "МОБТИ" по состоянию на 03.02.2004г.

Изменения в описании здания: уточнен материал стен –кирпичный. При проведении кадастровых работ определено местоположение здания на земельном участке.

При проведении кадастровых работ установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:05:0110104:1, на территории кадастрового квартала 50:05:0110104.

Графическая часть технического плана оформлена на основании чертежа, составленного кадастровым инженером по результатам выполненных измерений в соответствии с пунктами

57-66 Требованиями, в котором произведена зарисовка контура наружных капитальных стен здания, при этом контур здания определен проекцией внешнего ограждающих конструкций на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне приращения здания к поверхности земли.

Так как невозможно определить главный фасад, на планах этажа, параллельно нижней зрелю листа, располагается южная сторона здания, а в левом верхнем углу указывается направление сторон света.

Действующая XML-схема технического плана 06 версии не позволяет указать сведения о средней квадратической погрешности определения площади здания согласно Требованиям, установленным Приказом Росреестра № П/0393 от 23 октября 2020г., поэтому в разделе «Заключение кадастрового инженера» указаны

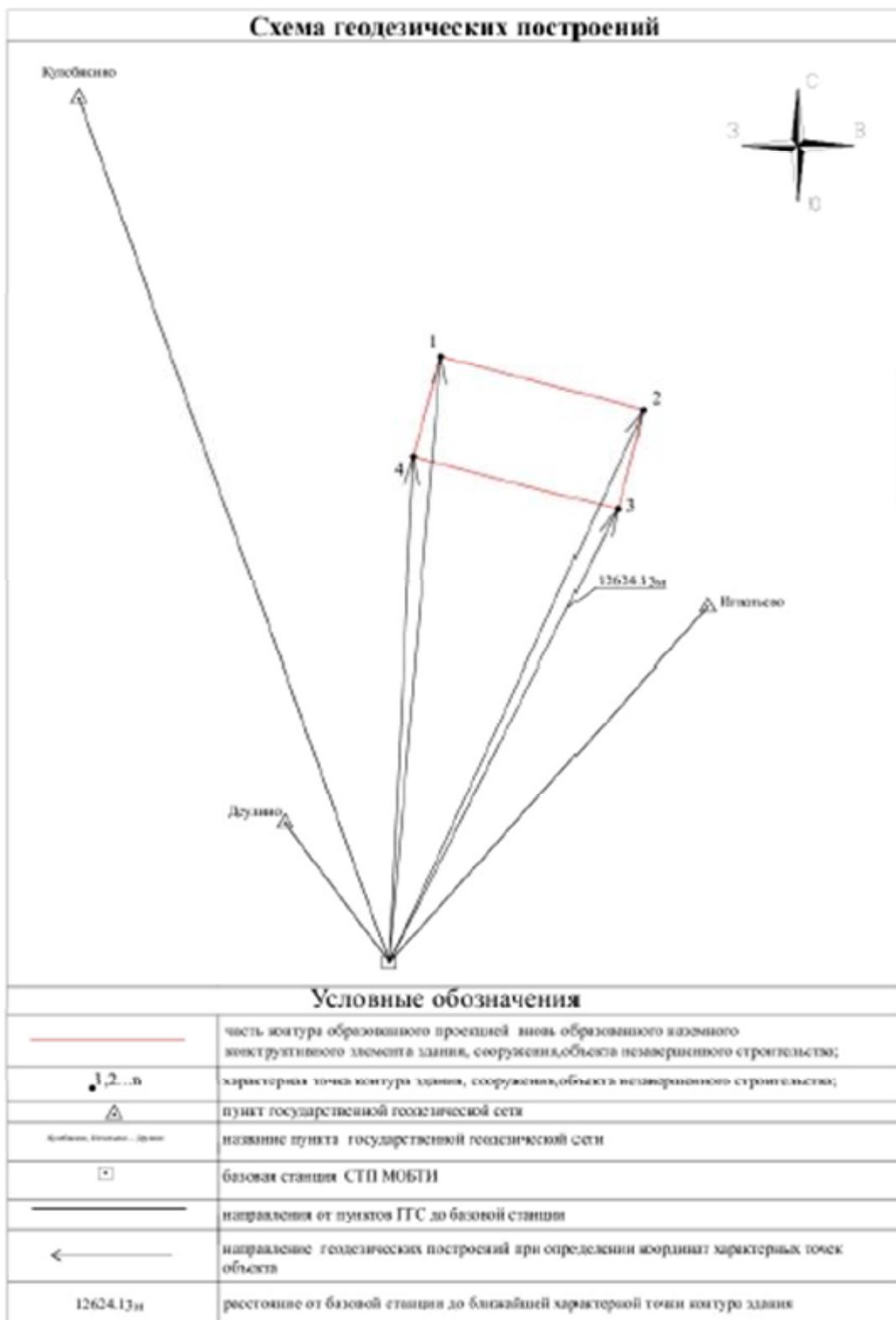
информация о расчете средней квадратической погрешности (СКП) определения площади здания по формулам, приведенным в приложении к Требованиям. Линейные измерения для определения площади

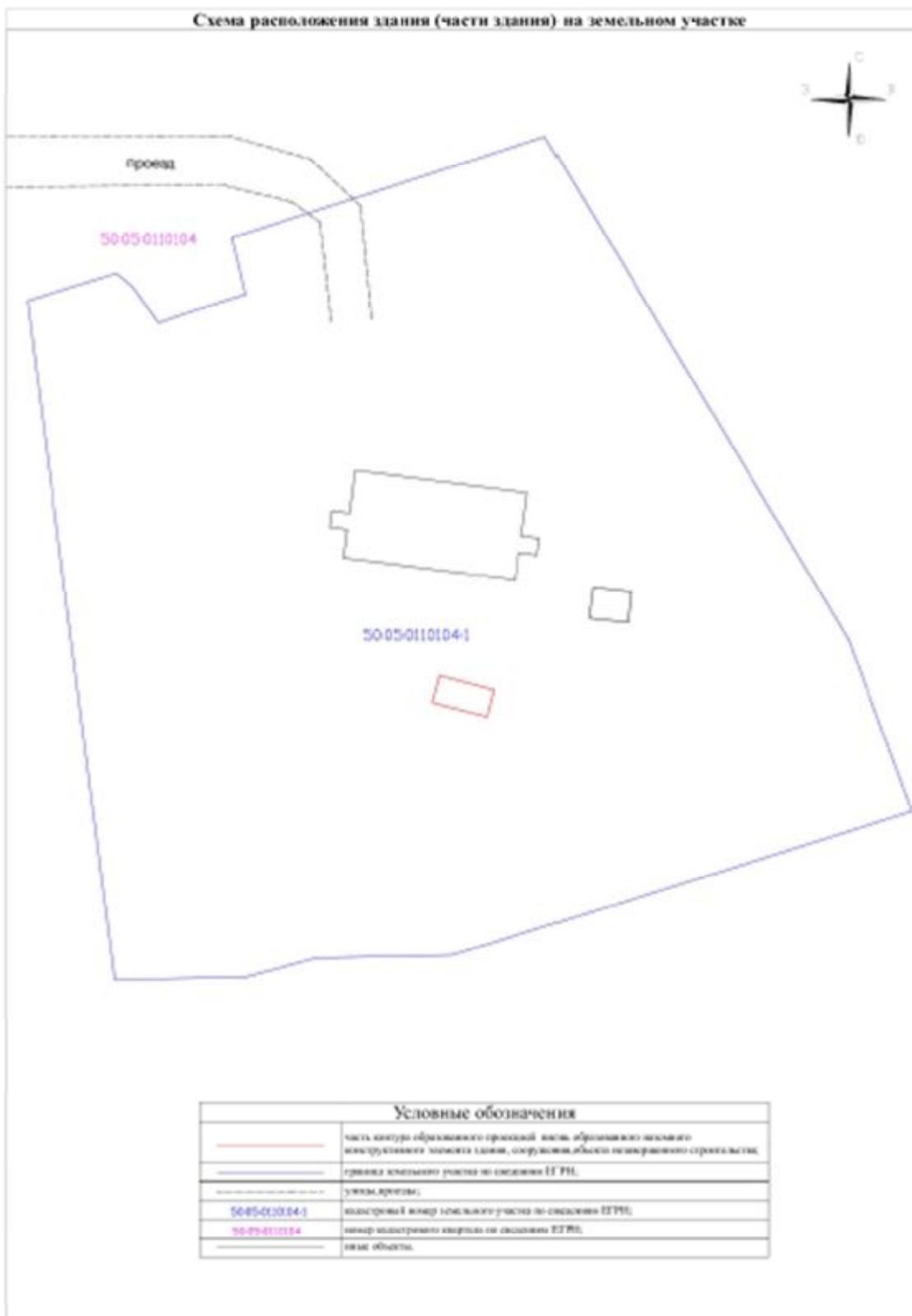
проведены лазерным дальномером Leica Disto A5, точность измерения прибора составляет ±2 мм, в связи с этим для расчета погрешности средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений -

m_s принята равной 4 мм. Погрешность определена по формуле: $m_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n m_{p_{уг}}^2} = m_s \sqrt{\sum_{i=1}^n a^2 + b^2}$, где a и b - линейные размеры простейших фигур и составляет 0,1 кв.м.

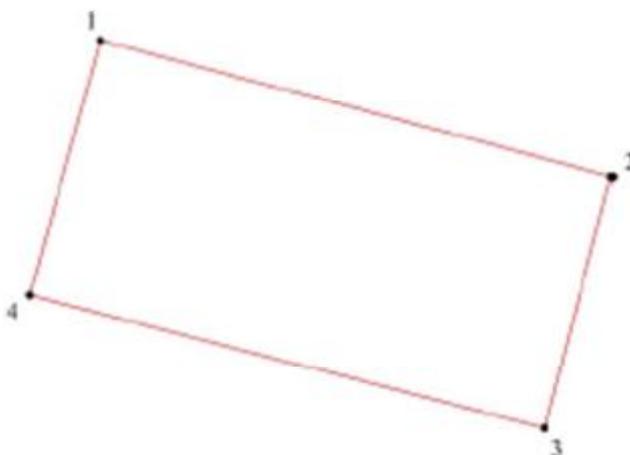
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 36-00003932-00 от «20» апреля 2022 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Ковин Николай Николаевич, являющийся членом СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" (дата вступления в СРО "28" июня 2016 г., уникальный реестровой номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ № 0439). Сведения о СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. № 012).





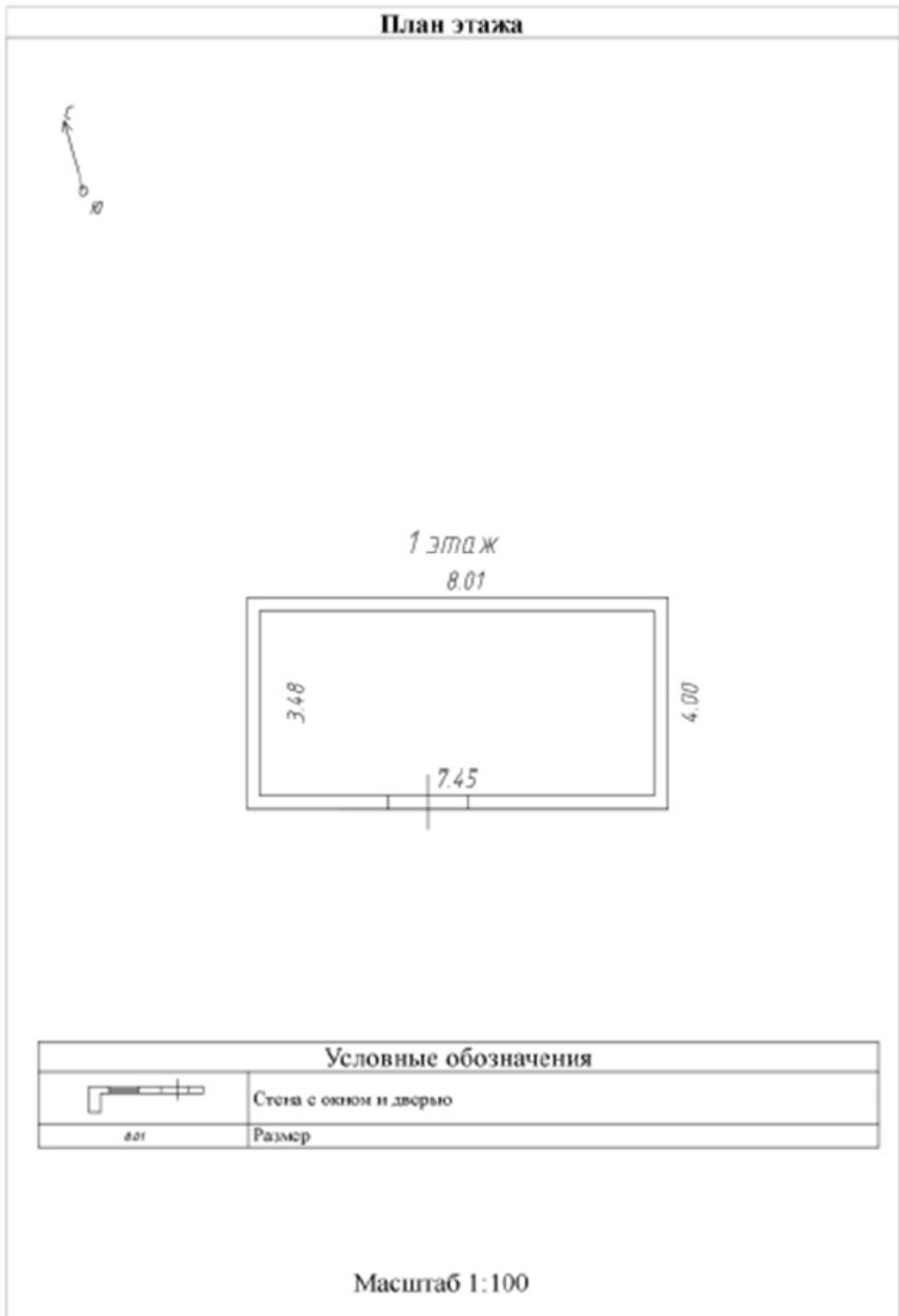
Чертеж контура здания (части здания)



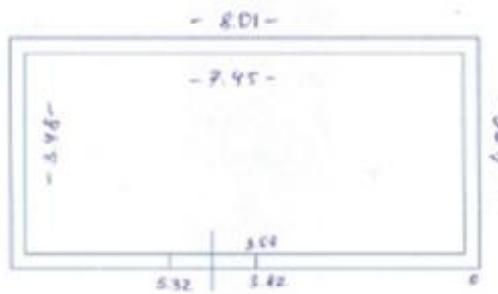
Условные обозначения

	часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Масштаб 1:100



Чертеж этажа
Гостин



Кадастровый номер
Юсми КН



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(над объектом недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, в родителном паке)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: Исправлением сведений о наименовании, площади, материале стен здания с кадастровым номером 50:05:0110104-122 и внесением сведений о местоположении здания на земельном участке, годе постройки и количестве этажей.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Закрытое Акционерное Общество "Монтажное управление №21 "Спецстальконструкция", ОГРН: 1025002031724, ИНН: 5018032813	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ковин Николай Николаевич	
Серийный номер индивидуального лицевого счета: 137-148-577 75	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0439, «28» июня 2016 г.	
Контактный телефон: +74985688888	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, Балтия автодорога 26км, бизнес-центр Рига-Лекд, строение Б2 15030048@MOBTP.gosweint.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Проф ЦКИ"	
Полное или (в случае, если известно) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, Московская область, Красногорский район, автодорога Балтия, территория 26 км, Бизнес-центр Рига-Лекд, строение Б2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на выполнение кадастровых работ, № 36-00003932-00, «20» апреля 2022 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» мая 2022 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Технический паспорт				6 н. ГУП МО "МОБТИ", 03.02.2004		
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)				99/2022/459947796, ФГИС ЕГРН, 08.04.2022		
3	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (ОКС)				КУВИ-001/2022-23250699, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 19.02.2022		
4	Выписка из каталога координат и высот пунктов ГГС в системе МСК-50				111/2303, ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД", 01.03.2022		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «26» апреля 2022 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Деушино пункт ГГС сигнал	2 класс	534370.54	2227100.67	Утрачен	Сохранится	Сохранится
2	Игнатьево пункт ГГС сигнал	2 класс	542101.10	2233964.69	Утрачен	Сохранится	Сохранится
3	Купеблизно пункт ГГС сигнал	2 класс	555023.24	2219056.20	Утрачен	Сохранится	Сохранится
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Брестя Precision SP80		59191-14, 10.03.2023		№ С-ГСХ/11-03-2022/139195335 от 11.03.2022		
2	Система измерительная - сеть опорная базисная латвийка "СТП МОБТИ"		52219-12, 23.12.2022		№ 8832-327-20 от 24.12.2020		
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5		30855-07, 10.11.2022		№ С-ГСХ/11-11-2021/107981409 от 11.11.2021 г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м	
1	2	3	
-	1	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06	
-	2	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06	
-	3	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06	
-	4	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06	
-	1	$Mf = \sqrt{(m_x^2 + m_y^2)} = 0,10$, вычислено с использованием программного обеспечения CREDO_DAT 3.06	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 2								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _к), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	543144.37	2231684.95	-	0.10	Налесный	-	-
-	2	543143.71	2231690.31	-	0.10	Налесный	-	-
-	3	543139.39	2231689.84	-	0.10	Налесный	-	-
-	4	543139.98	2231684.38	-	0.10	Налесный	-	-
-	1	543144.37	2231684.95	-	0.10	Налесный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _к), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек грани машино-места								
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			

Описание местоположения объекта недвижимости			
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками грани машино-места			
№ п/п характерной точки грани машино-места	№ п/п характерной точки грани машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Δft), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках грани помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек грани помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Δft), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	50:05:0110104:122
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 262:075-100627.1
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104:1
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:05:0110104
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Мастерская
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1974
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	163
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ по учету изменений здания с кадастровым номером 50:05:0110104:122 в соответствии с положениями Федерального Закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Сведения о здании внесены в технический план согласно актуальным данным, содержащимся в ЕГРН и технического паспорта, изготовленного Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО "МОБТИ" по состоянию на 03.02.2004г.

Изменения в описании здания: общая площадь изменилась с 26,1 кв. м на 16,3 кв. м, за счет обрушения пристройки (Лит.1б) из-за ее ветхого состояния; уточнен материал стен - кирпичный; наименование здания - "Мастерская"; количество этажей-1. При проведении кадастровых работ определено местоположение здания на земельном участке. А также внесены сведения о годе постройки - 1974г.

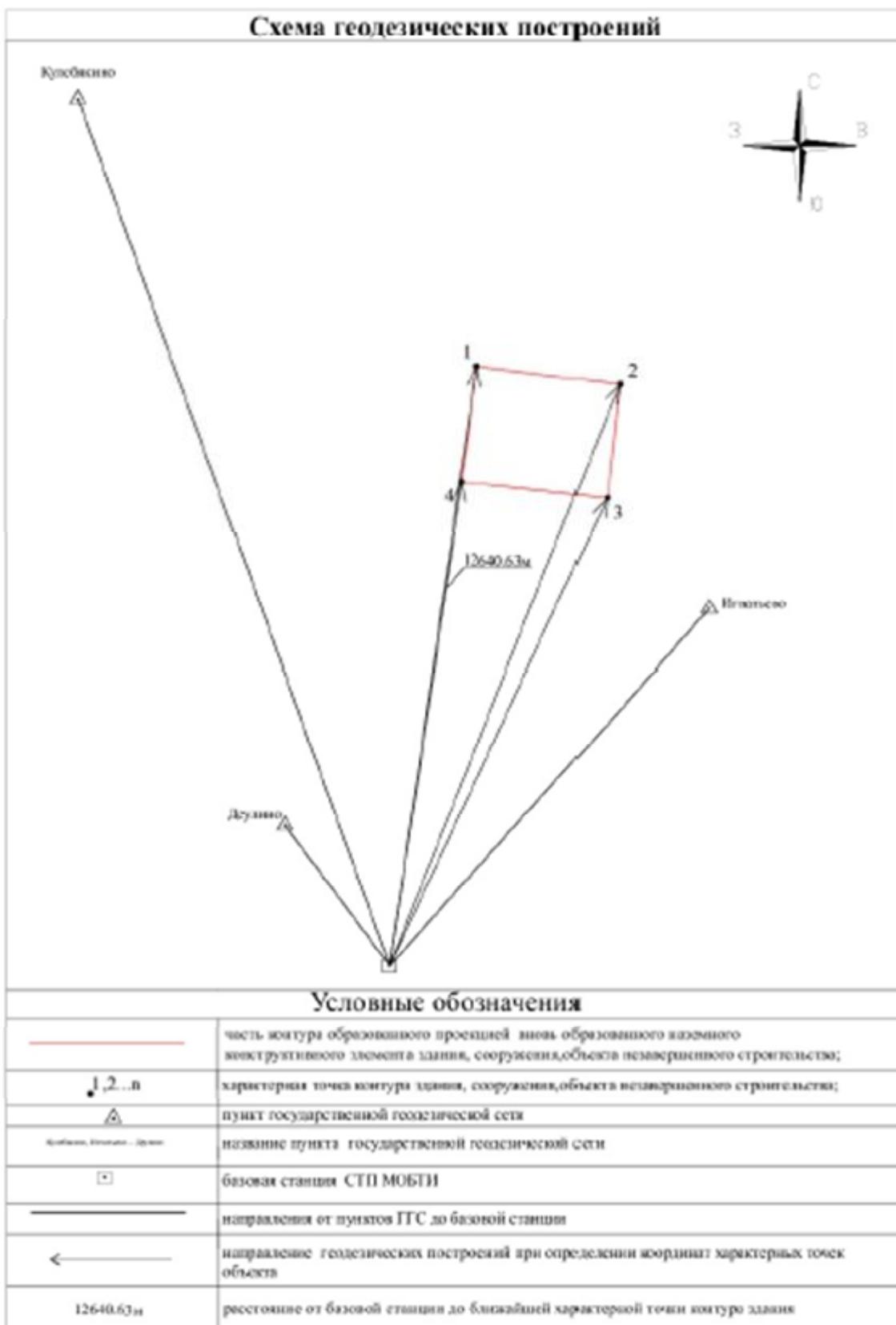
При проведении кадастровых работ установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:05:0110104:1, на территории кадастрового квартала 50:05:0110104.

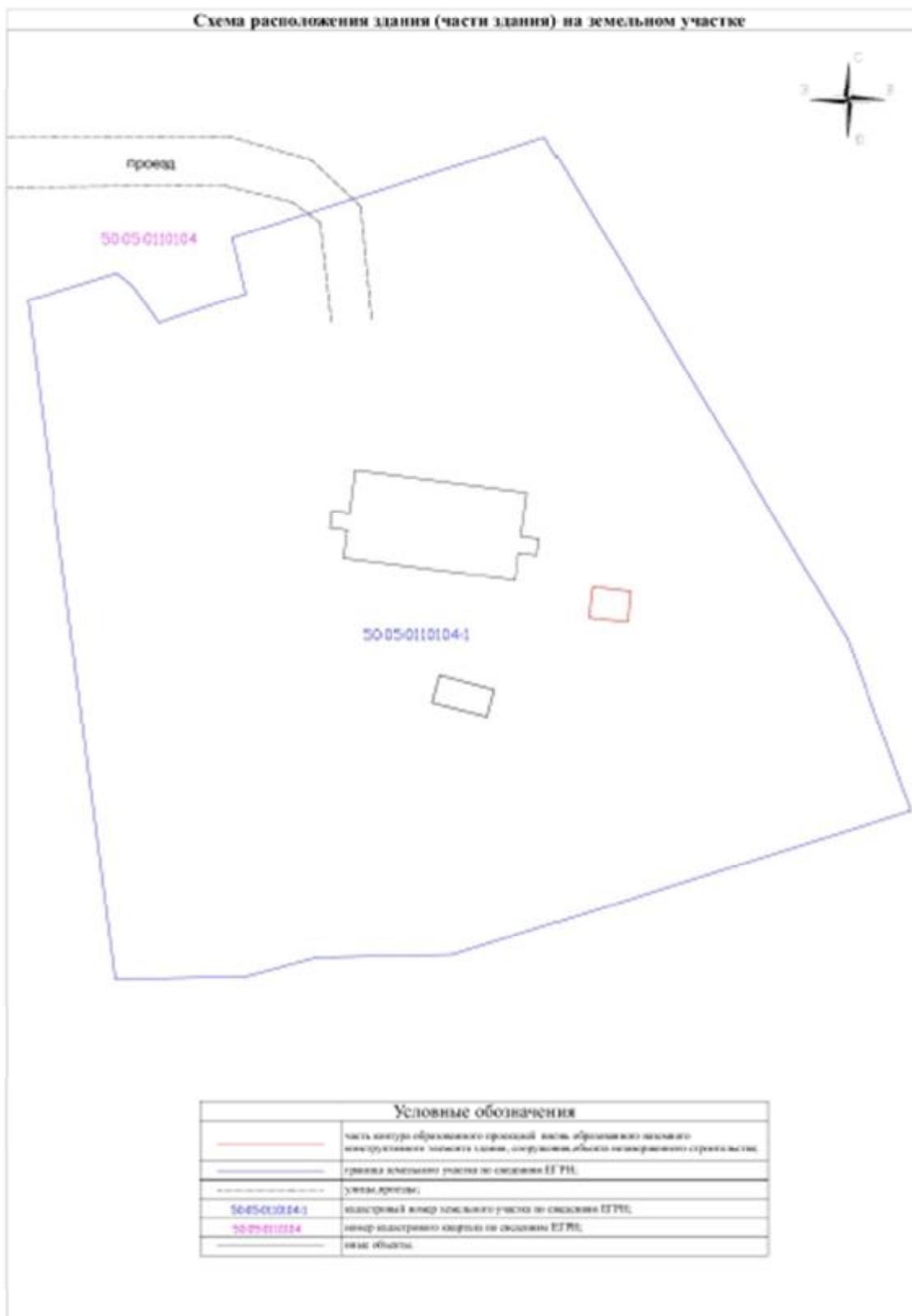
Графическая часть технического плана оформлена на основании чертежа, составленного кадастровым инженером по результатам выполненных измерений в соответствии с пунктами

57-66 Требований, в котором произведена зарисовка контура наружных капитальных стен здания, при этом контур здания определен проекцией внешних ограждающих конструкций на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне привязки здания к поверхности земли. Так как невозможно определить главный фасад, на плане этажа, параллельно нижнему краю листа, располагается козья сторона здания, а в левом верхнем углу указывается направление сторон света. Действующая XML-схема технического плана 06 версии не позволяет указать сведения о средней квадратической погрешности определения площади здания согласно Требованиям, установленным Приказом Росреестра № П/0393 от 23 октября 2020г., поэтому в разделе «Заключение кадастрового инженера» указана информация о расчете средней квадратической погрешности (СКП) определения площади здания по формулам, приведенным в приложении к Требованиям. Линейные измерения для определения площади проведены лазерным дальномером Leica Disto A5, точность измерения прибора составляет ±2 мм, в связи с этим для расчета погрешности средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений - m_s принята равной 4 мм. Погрешность определена по формуле: $m_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n m_{p_{эт}}^2} = m_s \sqrt{\sum_{i=1}^n (a^2 + b^2)}$, где a и b - линейные размеры простейших фигур и составляет 0,1 кв. м.

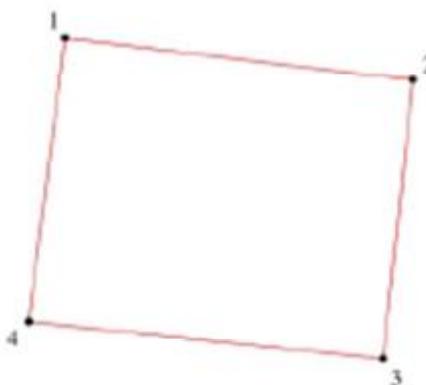
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 36-00003932-00 от «20» апреля 2022 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Козлик Николай Николаевич, являющийся членом СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" (дата вступления в СРО "28" июня 2016 г., уникальный реестровой номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0439). Сведения о СРО КИ А СРО "Проф ЦКИ" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).



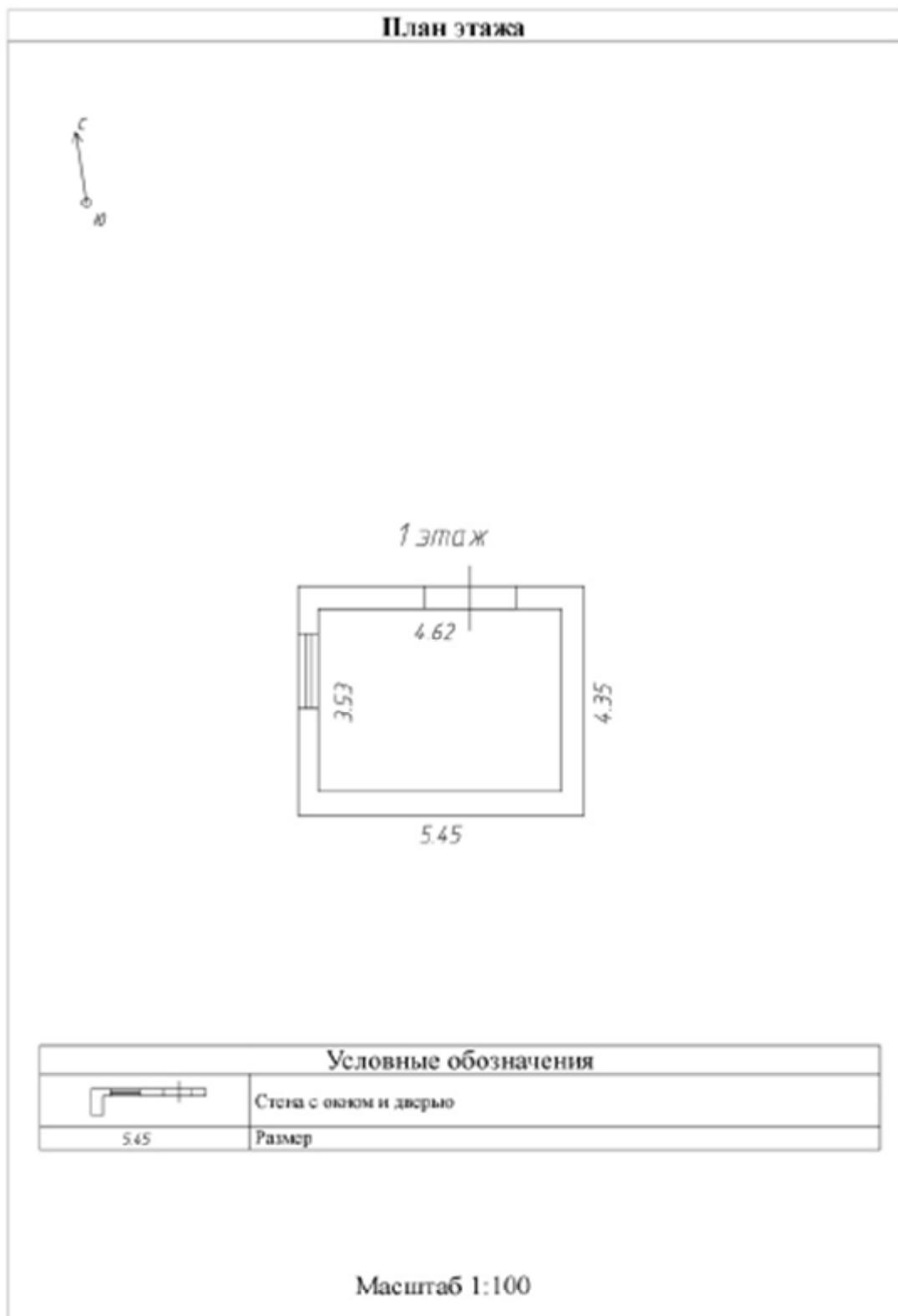


Чертеж контура здания (части здания)

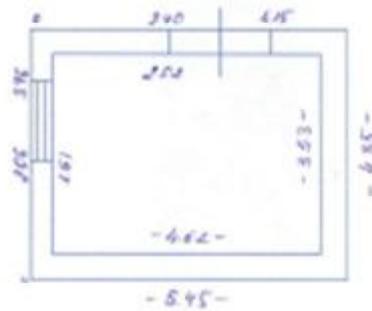


Условные обозначения	
	часть контура обрезаемого проекцией точки образованного нижнего конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Масштаб 1:100



Чертеж этажа
1 этаж



Инженер
Косин Н.Н.



Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 167 лист(ов)

Генеральный директор


Куликов А.В.

