

ОТЧЕТ №02-01-23

об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016 г.).

Порядковый номер Отчета:	02-01-23
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016 г.)
Исполнитель:	Оценщик, занимающийся частной практикой Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	08.02.2023г.
Срок проведения оценки:	с 10.01.2023г. по 11.05.2023г.
Дата составления Отчета:	11.05.2023г.
Страниц в Отчете:	404 страницы.

г. Тюмень, 2023г.



QR код



ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с Договором №02-23 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 10 января 2023 г., Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016 г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №02-01-23 об оценке объекта оценки с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком, занимающимся частной практикой, Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости¹ объекта оценки, по состоянию на 08 февраля 2023г., составляет:

79 311 000 (Семьдесят девять миллионов триста одиннадцать тысяч рублей) с учетом НДС,
67 156 833 (Шестьдесят семь миллионов сто пятьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать три рубля) без
учета НДС,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб., в том числе НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб., без НДС
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	6 386 000	6 386 000
2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	5 065 960	4 221 633
3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	6 782 542	5 652 118
4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	11 575 468	9 646 223
5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71	38 853 854	32 378 212
6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71	8 386 887	6 989 073
7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71	1 420 127	1 183 439
8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	421 803	351 502
9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	418 360	348 633

Оценка проведена в соответствии с требованиями законодательства РФ в области оценочной деятельности, а именно: Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

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



Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611.

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

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

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

С уважением,

Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). 11	11
1.5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.6	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
1.7	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
1.8	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	15
1.9	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
1.10	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
2.1	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, ОПИСАНИЕ, ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1.1	<i>Физические характеристики объекта оценки.</i>	<i>26</i>
2.2	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.	50
2.2.1	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости</i>	<i>50</i>
2.3	КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	58
2.3.1	<i>Итоги рынка коммерческой недвижимости 2022 года и прогноз на 2023 год</i>	<i>58</i>
2.3.2	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за 2 полугодие 2022 года.</i>	<i>64</i>
2.4	В РАМКАХ КАЖДОЙ ВЫДЕЛЕННОЙ ЭЗ, БЫЛИ ВЫДЕЛЕНЫ НАПРАВЛЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО МКАД:	64
➤	СЕВЕРО-ВОСТОК.	64
➤	ЮГО-ВОСТОК.	65
➤	ЮГО-ЗАПАД.	65
➤	СЕВЕРО-ЗАПАД	65
2.5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	111
2.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	120
2.7	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.	125
2.8	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	131
2.9	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	158
3	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	159
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	159
3.2	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	160
4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	163
4.1	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	164
4.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	184
4.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	224
4.4	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	224
4.5	РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	225
5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	263
5.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	263
5.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	273
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	274
7	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	276
7.1	Копии источников информации, использованных в процессе оценки	276
8	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	333
9	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	340

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки		Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №02-23 от 16 января 2023г. (далее «Договор») заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки		В соответствии с Заданием на оценку №1 Объектом оценки является: Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.).				
		1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.			
		2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная			
		3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная			
		4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная			
		5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул Проектная, д 71			
		6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д 71			
		7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул.Проектная, д.71			
		8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200			
		9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:						
№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Не определялась	6 386 000	Не определялась	6 386 000	6 386 000
2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация.	Не определялась	5 010 455	5 140 568	5 065 960	4 221 633



	Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная					
3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	Не определялась	6 708 229	6 882 431	6 782 542	5 652 118
4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	Не определялась	11 448 642	11 745 945	11 575 468	9 646 223
5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д Черное, ул Проектная, д 71	Не определялась	38 428 154	39 426 073	38 853 854	32 378 212
6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д 71	Не определялась	8 294 997	8 510 405	8 386 887	6 989 073
7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул.Проектная, д.71	Не определялась	1 404 567	1 441 041	1 420 127	1 183 439
8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	Не определялась	417 181	428 015	421 803	351 502
9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	Не определялась	413 776	424 521	418 360	348 633
	ВСЕГО:	-	78 512 000	73 999 000	79 311 000	67 156 833



Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.	79 311 000
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	67 156 833
Порядковый номер отчета	02-01-23
Дата составления отчета	11.05.2023
Дата проведения осмотра объекта оценки	12.01.2023
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Недвижимое имущество принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016 г.). Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:	
	1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.
	2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
	3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
	4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
	5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71
	6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71
	7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71
	8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200
	9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	



Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: право собственности.	
	Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.5 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки	
Задачи оценки	Определение вида стоимости Объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценочной деятельности в Российской Федерации	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	08.02.2023	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничения сформулированы в Разделе 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета об оценке Объекта оценки	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	На объекты капитального строительства и земельный участок - право собственности. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)	
Дата обследования объекта оценки	12.01.2023	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Особенности проведения осмотра оценки отсутствуют	
Срок проведения оценки	с 10.01.2023 по 11.05.2023	
Период проведения осмотра	Будет произведен в период, возможно близкий к дате оценки	
Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (ФСО №7 п.30)	Не требуется. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	
Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3 к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет	
Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете	Итоговая величина рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления	



Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Всю необходимую для проведения оценки информацию Заказчик обязуется предоставить в срок до 02.02.2023 г. в электронном виде, либо на бумажном носителе
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует
Иные расчетные величины	Отсутствуют
Используемые стандарты оценки и обоснование их применения	Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., с учетом изменений и дополнений, действующих на дату оценки. Являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории России. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 и Правила Оценочной деятельности (СПОД РОО 2020), принятые Советом РОО (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.) и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. Оценщик является членом данной организации, применение данных стандартов является обязательным при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.3 Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "Корс"
Сокращенное наименование Заказчика	ООО «Корс»
ОГРН, дата присвоения	1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016 г.
Юридический адрес	143921, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, БАЛАШИХА Г., ЧЕРНОЕ Д, ПРОЕКТНАЯ УЛ., Д. 71
ИНН / КПП	5001106841/ 500101001
Банковские реквизиты	-

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

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328



Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года))	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Российское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №024803-1 от 15.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208, срок действия аттестата заканчивается 15.07.2024 г. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №027178-2 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 03.08.2021г. №211, срок действия аттестата заканчивается 03.08.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



участия в проведении оценки объекта оценки:	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована СПАО "Ингосстрах" и АО «АльфаСтрахование», Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-002438 от «10» декабря 2021 г. Ответственность застрахована на дату: 01.01.2022. Сумма: 300 000 руб. Действует с 01 января 2022г. по 30 июня 2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- в офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>);



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



то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Оценщика, включая оценку.

- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под Объектом оценки. Оценщик предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

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

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



ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

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

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

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

1.6 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

1.7 Содержание и объем работ, осуществленный при проведении оценки

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей



совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет состоит из **9 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложения:

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

Приложение № 2 содержит копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика:

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

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

1.8 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость



отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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



Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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



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

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

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

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

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

1.9 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

Объем исследования.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов (на этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком);
2. Сбор общих данных и их анализ (на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта);
3. Сбор специальных данных и их анализ (этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке);
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений);
5. Применение подходов и методов оценки (при оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный);

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

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;



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

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

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

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

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

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

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

1.10 Перечень документов и источников информации, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Наименование документа или источника информации:
1. Инвентаризационная опись №2 от 06.12.2022 ООО «Корс» «Основные средства»
2. Инвентаризационная опись №3 от 06.12.2022 ООО «Корс» «ТМЦ»
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115;

**Наименование документа или источника информации:**

15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021; 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376

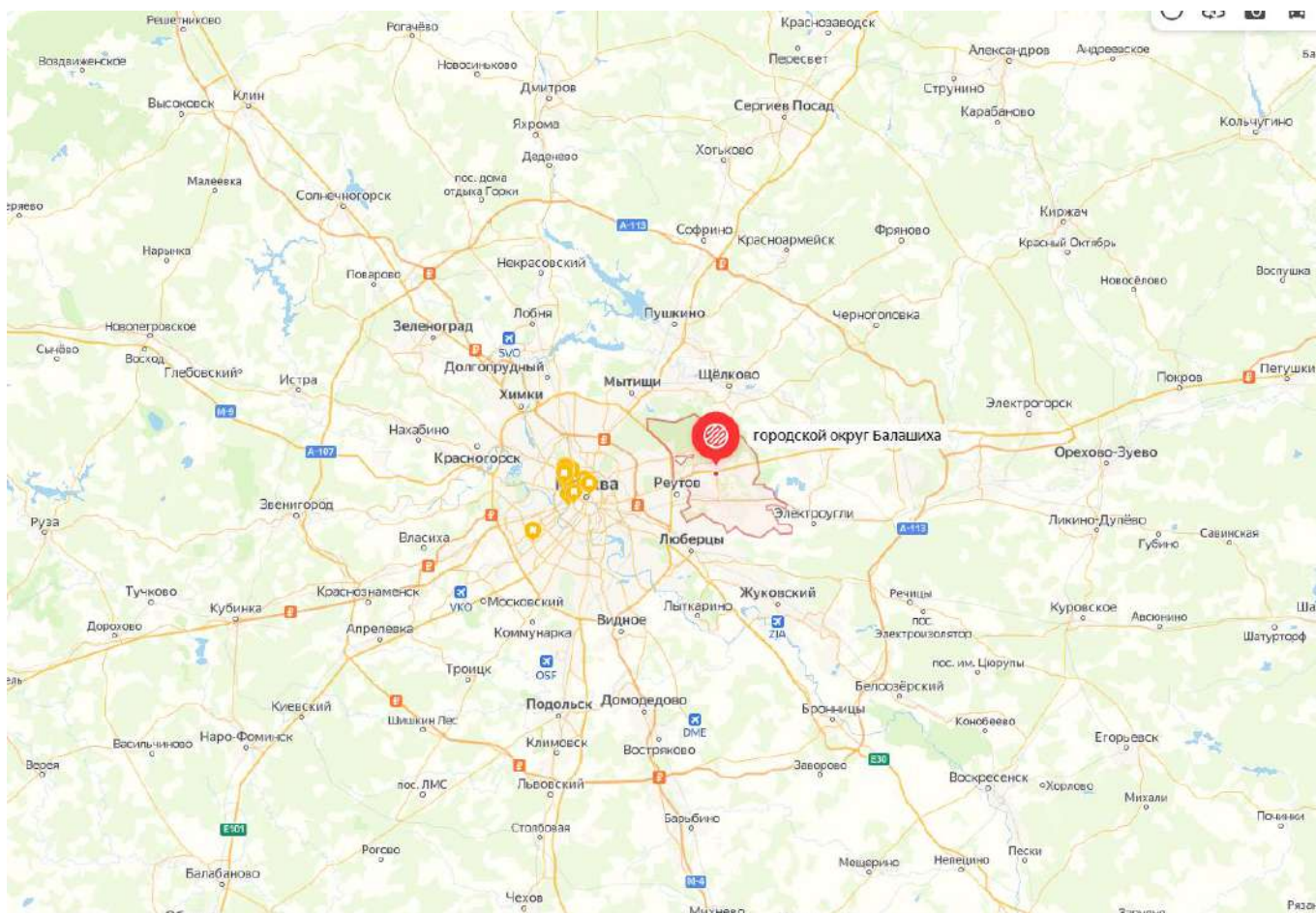
4. Копии Технических паспортов БТИ на часть зданий

2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**2.1 Анализ местоположения, описание, физические характеристики объекта оценки**

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

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

Краткая характеристика района: Балашихинский район Московской области.



Городской округ Балашиха является муниципальным образованием, состоящим из 13 населенных пунктов, с центром в городе Балашиха. Территориально находится в центре Московской области. Округ был образован в 2005 году вместо упраздненного Балашихинского района. В январе 2015 года произошло новое изменение его состава - к Балашихинскому был присоединен городской округ Железнодорожный. Объединенные, они продолжили называться городским округом Балашиха².

На сегодняшний день в округе проживает 462 731 человек. Для сравнения: в 1970 г. здесь обитали 95 850 жителей, в 1979 г. - 35 957 человек, в 1989 г. - 31 964 человека, в 2002 г. - 187 988 человек, в 2010 г. - 225 381 человек. К Балашихинскому району Московской области относятся следующие населенные пункты:

² Источник: <https://fb.ru/article/335923/balashihinskiy-rayon-sostav-geografiya-istoriya-i-dostoprimechatelnosti>

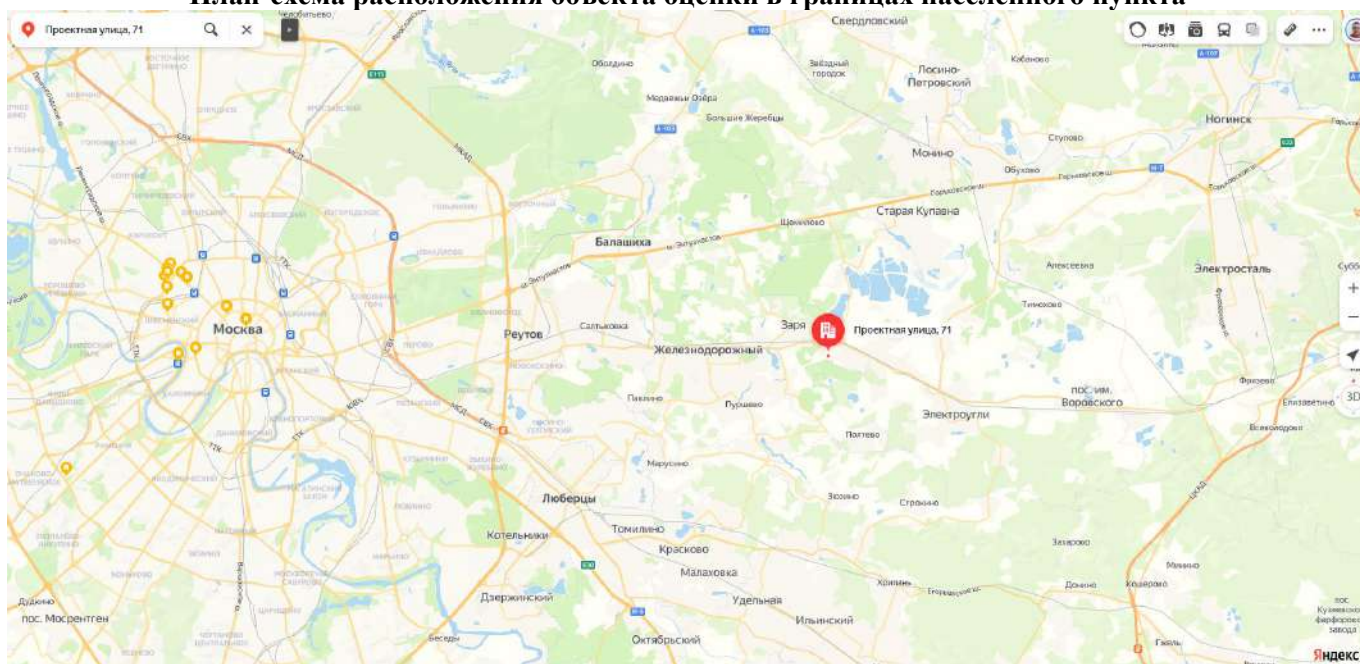


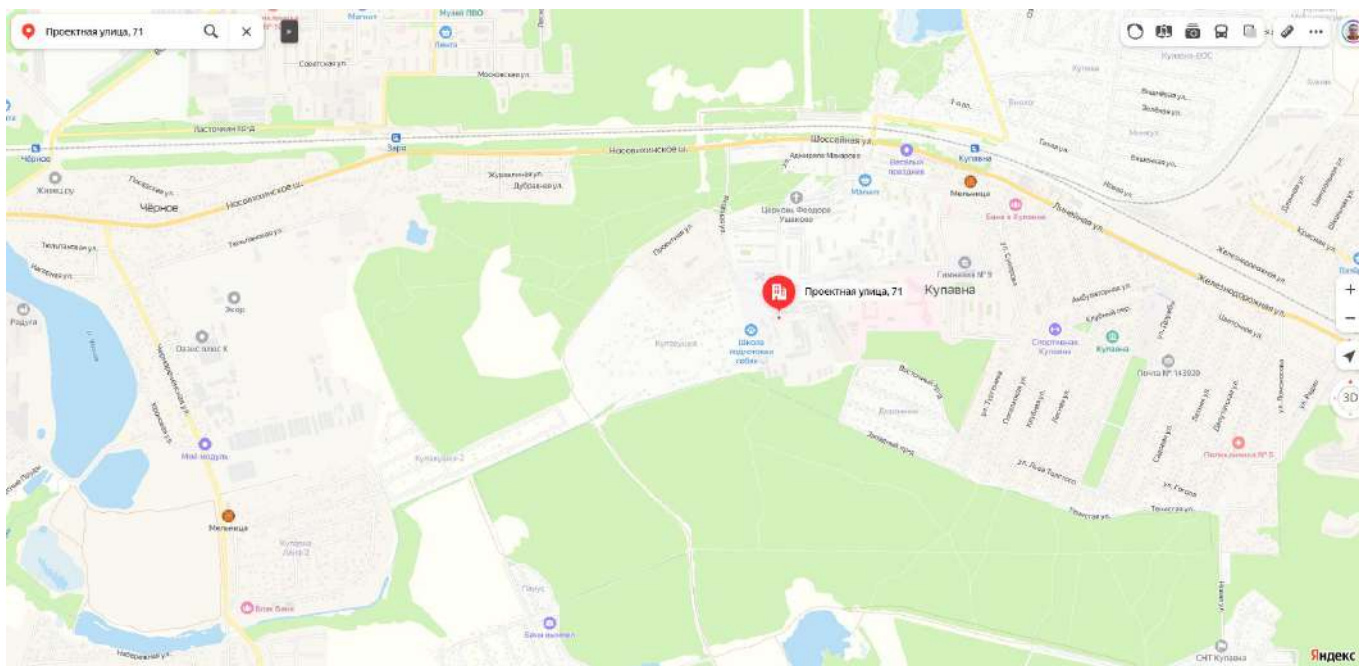
город Балашиха; село Новый Милет; деревни Дятловка, Павлино, Черное, Фенино, Полтево, Пуршево, Соболиха, Пестово, Русавкино-Романово, Федурново, Русавкино-Поповщино.

Через город проходят такие важные автомагистрали, как Щелковское, Горьковское (Москва - Нижний Новгород), Носовихинское шоссе. В районе функционирует ряд предприятий, выпускающих самую различную продукцию: кондитерские изделия; пресервы и консервы рыбные; косметику; мебель; оконные блоки; замки; противопожарное оборудование; вентиляционное оборудование; бетонные, асфальтовые смеси и проч. География и природа округа Объединенный Железнодорожный-Балашихинский район занимает общую площадь в 24 418 га (244,18 км²). Ранее городской округ располагался на 21 859 га. Административный центр Балашиха раскинулся на 3 842 га. Округ граничит со следующими муниципальными единицами: На севере: Пушкинский район, городской округ Королев. На северо-востоке: Щелковский район. На востоке: Ногинский район. На юге: Раменский и Люберецкий район. На юго-западе: городской округ Реутов, районы Новокосино и Косино-Ухтомский. На западе (по МКАД): Москва. На северо-западе: городской округ Мытищи. Территориально Балашихинский район находится на Мещерской низменности. Это ледникового происхождения галечно-песчаная равнина с дерново-подзолистыми и песчаными почвами. Округ можно смело назвать "зеленым": все административные образования окружают лесные массивы - смешанные, сосново-широколистные, елово-широколистные. Характерно и наличие усадебных парков, где растет множество интродуцентов (нехарактерных для местности растений, завезенных человеком), которые успешно прижились на новом месте.

Главный водоем района - Пехорка, левый приток Москвы-реки. По своему течению она образует немало живописных прудов. Впадает в нее Горенка, берущая свое начало в Мазуринском озере. Эта речка соединена с водохранилищем Восточной водопроводной станции. Край богат озерами: Марьино. Юшино. Бабошкино. Мазуринское. Безменовский карьер и ряд мелких безымянных озерц.

План-схема расположения объекта оценки в границах населенного пункта





https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/house/proyektnaya_ulitsa_71/Z0EYdwdoS00BQFtfvXt1dn5iZQ==/?from=tabbar&ll=38.108000%2C55.749353&source=serp_navig&z=11.2





Рисунок 2-1 - Местоположение земельного участка (часть объекта оценки) в границах городского округа.
(Источник информации:

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

Таблица 2-1. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.
Район населенного пункта	Балашихинский район, дер. Черная
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты жилой застройки (многоэтажное и малоэтажное строительство)
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного участка, территория частично огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	На территории имеются следующие виды коммунального обеспечения: отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	До центра пгт Балашиха примерно 20,7 км. (по прямой). До г. Москва (МКАД) примерно 29,7 км.
	Хорошая
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, такси.
Деловая активность	Средняя
Близлежащие улицы	ул. Проектная, Якорная
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.
	Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.
	Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.



Наличие объектов снижающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют
Наличие объектов увеличивающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют

Вывод по местоположению земельного участка: оцениваемые объекты капитального строительства (часть объекта оценки) расположены на одном земельном участке: категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь 888 кв. м., вид разрешенного использования: Под коммунально-складские объекты, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71, кадастровый номер: 50:15:0071001:12.

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

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

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

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

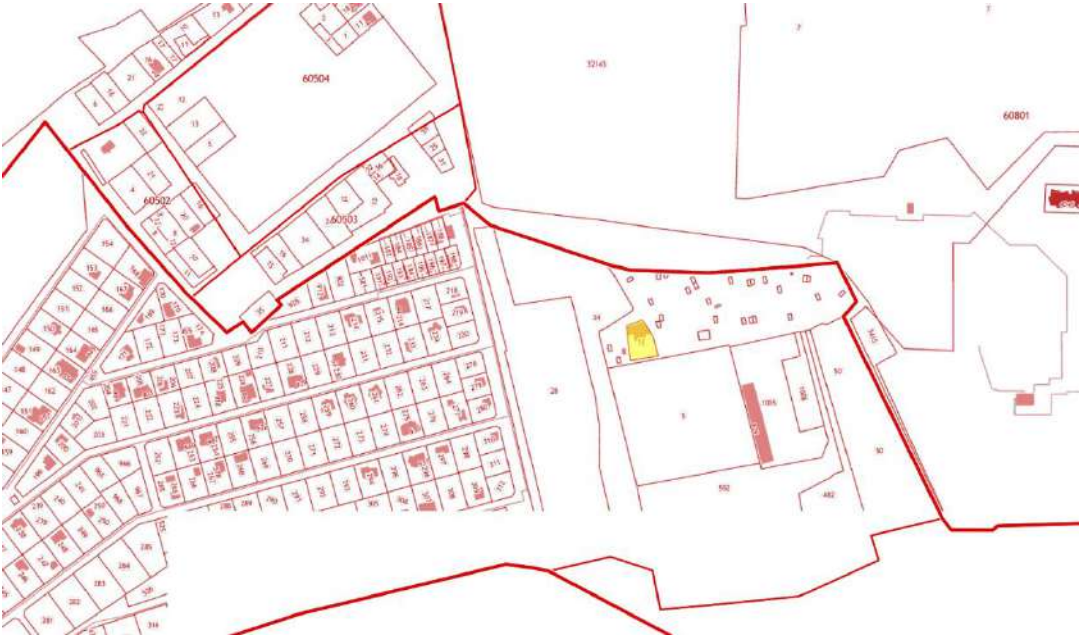
2.1.1 Физические характеристики объекта оценки.

Объект оценки представляет собой единой объект недвижимости (далее по тексту ЕОН). Составные части ЕОН:

1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.
2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная
5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71
6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71
7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71
8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200
9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"

Таблица 2-2. Описание, физические характеристики Объекта оценки №1 из состава ЕОН - Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.

Наименование	Значение
Наименование	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.
Площадь земельного участка, кв. м	888 +/- 259
Кадастровый номер земельного участка	50:15:0071001:12
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование земельного участка	Под коммунально-складские объекты
Существующее использование	совпадает с разрешенным использованием
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)
Номер и дата государственной регистрации	Собственность 50:15:0071001:12-50/015/2018-4 17.09.2018 12:45:23

Существующие ограничения (обременения) права	50:15:0071001:12-50/150/2022-15 от 07.02.2022 - Запрещение регистрации; 50:15:0071001:12-50/117/2021-14 от 17.06.2021 - Запрещение регистрации; 50:15:0071001:12-50/417/2021-11 от 12.05.2021 - Запрещение регистрации;
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично дорожными плитами, частично асфальтобетон, частично земляные
Выделенность земельного участка	выделен ограждением
Наличие площадных объектов	Комплекс производственно-складских зданий и помещений
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	отсутствует
Кадастровый квартал	50:15:0071001
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 312 600,64
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	2 604,28
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Источники информации	1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru .
	2. Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389

Таблица 2-3. Описание, физические характеристики Объектов оценки с №2 по №9 из состава Единого объекта оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 из состава ЕОН - Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная

Наименование показателя	Значение показателя		
Имущественные права на объект оценки			
Вид права	Собственность		
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)		
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 50:15:0071001:896-50/134/2020-1 22.07.2020 19:03:24		
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	50:15:0071001:896-50/150/2022-12 от 07.02.2022 11:25:48 - Запрещение регистрации; 50:15:0071001:896-50/117/2021-11 от 12.05.2021 10:38:16 - Запрещение регистрации; 50:15:0071001:896-50/117/2021-11 от 17.06.2021 17:17:44 - Запрещение регистрации;		
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются		
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	5978429,34		
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки		
Общие сведения			
Наименование	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)		
Кадастровый №	50:15:0071001:896		
Общая площадь, кв.м.	204,8		
Этажность	1, в том числе подземных 0		
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	204,80	Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ		

Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами
Наличие железнодорожной ветки	Нет
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)
Физическое состояние здания	Хорошее
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%
Этаж расположения	Наземное
Строительный объем, куб.м.	нет данных
Тип объекта	Встроенно-пристроенное
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2020 (-)
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное производственно-складское здание (объект под пищевое производство). На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №3 из состава ЕОН - Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)

Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0071001:561-50/015/2019-1 от 03.10.2019		
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0071001:561-50/417/2021-8 отсутствует Запрещение регистрации № 50:15:0071001:561-50/117/2021-11 отсутствует		
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются		
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	3771930,82		
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки		
Общие сведения			
Наименование	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)		
Кадастровый №	50:15:0071001:561		
Общая площадь, кв.м.	129,2		
Этажность	1, в том числе подземных 0		
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	129,20	Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ		
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами		
Наличие железнодорожной ветки	Нет		
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы		
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)		
Физическое состояние здания	Хорошее		
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует		
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%		
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%		

Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%
Этаж расположения	Наземное
Строительный объем, куб.м.	нет данных
Тип объекта	Встроенно-пристроенное
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2019 (-)
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное производственное-складское здание (объект под пищевое производство). На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №4 из состава ЕОН - Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0071001:562-50/015/2019-1 от 03.10.2019
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0071001:562-50/417/2021-8 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:15:0071001:562-50/117/2021-11 отсутствует
При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	6438184		
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки		
Общие сведения			
Наименование	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)		
Кадастровый №	50:15:0071001:562		
Общая площадь, кв.м.	220,5		
Этажность	1, в том числе подземных 0		
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	220,50	Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная		
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ		
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами		
Наличие железнодорожной ветки	Нет		
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы		
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)		
Физическое состояние здания	Хорошее		
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует		
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	50,00%		
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	50,00%		
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%		
Этаж расположения	2 этажное		
Строительный объем, куб.м.	нет данных		
Тип объекта	Встроенно-пристроенное		
Сведения об износе и об устареваниях			
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2019 (-)		
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.		

Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное производственное-складское здание (объект под пищевое производство). На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №5 из состава ЕОН - Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д Черное, ул Проектная, д 71

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0000000:4290-50/015/2018-4 от 17.09.2018
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0000000:4290-50/417/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 50:15:0000000:4290-50/117/2021-14 отсутствует При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	3286459,01 Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д Черное, ул Проектная, д 71
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)
Кадастровый №	50:15:0000000:4290
Общая площадь, кв.м.	651,6
Этажность	1, в том числе подземных 0

Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	651,60	
Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.			
Адрес объекта	Московская область, р-н Балашихинский, д Черное, ул Проектная, д 71		
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ		
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами		
Наличие железнодорожной ветки	Нет		
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы		
Наличие ограждения	есть (общее огражение территории базы)		
Физическое состояние здания	Хорошее		
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует		
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%		
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%		
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%		
Этаж расположения	2 этажное		
Строительный объем, куб.м.	нет данных		
Тип объекта	Встроенно-пристроенное		
Сведения об износе и об устареваниях			
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 1996 (-)		
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.		
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 30%.		
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены		
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было		
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки			

Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное производственное-складское здание (объект под пищевое производство). На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №6 из состава ЕОН - Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д 71

Наименование показателя	Значение показателя		
Имущественные права на объект оценки			
Вид права	Собственность		
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)		
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0071001:136-50/015/2018-4 от 17.09.2018		
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0071001:136-50/417/2021-11 отсутствует		
	Запрещение регистрации № 50:15:0071001:136-50/117/2021-14 отсутствует		
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются		
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	5528805,99		
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки		
Общие сведения			
Наименование	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д 71		
Тип ОКС	Здание (Нежилое здание, основное строение)		
Кадастровый №	50:15:0071001:136		
Общая площадь, кв.м.	105		
Этажность	1, в том числе подземных 0		
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	105,00	Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Горячее

		водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д 71	
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ	
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами	
Наличие железнодорожной ветки	Нет	
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы	
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)	
Физическое состояние здания	Хорошее	
Наличие отопления	Есть, на дату оценки система отопления функционирует	
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%	
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%	
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%	
Этаж расположения	1 этажное	
Строительный объем, куб.м.	нет данных	
Тип объекта	Встроенно-пристроенное	
Сведения об износе и об устареваниях		
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2015 (-)	
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.	
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 10%.	
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены	
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки		
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное производственное-складское здание (объект под пищевое производство). На дату оценки используется по назначению	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта		
Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281		
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)		

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №7 из состава ЕОН - Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул.Проектная, д.71

Наименование показателя	Значение показателя

Имущественные права на объект оценки			
Вид права	Собственность		
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)		
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0000000:134853-50/015/2018-2 от 30.10.2018		
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0000000:134853-50/417/2021-9 отсутствует Запрещение регистрации № 50:15:0000000:134853-50/117/2021-12 отсутствует		
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются		
	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.		
22081,01			
Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения			
Наименование	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул.Проектная, д.71		
Тип ОКС	Сооружение		
Кадастровый №	50:15:0000000:134853		
Протяженность, м	177		
Этажность	-		
Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения	Наименование здания и его частей	Общая протяженность, м.	Краткое описание КЭ
	-	177,00	Сооружение газопровода. Врезка газопровода dy 50 осуществленв в существующий газопровод высокого давления P<0.6<Мпа dy 300проложенный вблизи ЗАО «АДП». Установлен шкафной регуляторный пункт ГРПШ с РДНК-400с резервной линией редуцирования и байпасом. Перед шкафом на газопроводе высокого давления и после шкафа на газопроводе низкого давления установлены задвижки 30с41нж (ЗКЛ2-16) в надземном исполнении. Шкафной пункт вместе с задвижками огорожен. Газопровод проложен из стальных электросварных труб dy 57х3,5, протяженность 177 п.м. Тип прокладки - подземный, надземный.
Адрес объекта	Московская область, Балашихинский район, дер.Черное, ул.Проектная, д.71		
Физическое состояние здания	Хорошее		
Тип объекта	Сооружение		
Сведения об износе и об устареваниях			
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2018 (-)		

	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 10%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое сооружение соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой производственное сооружение газопровода, используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №8 из состава ЕОН - Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:15:0000000:132321-50/015/2019-4 от 23.01.2019
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 50:15:0000000:132321-50/417/2021-11 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:15:0000000:132321-50/117/2021-14 отсутствует
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.	97261,17
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200
Тип ОКС	Помещение
Кадастровый №	50:15:0000000:132321

Общая площадь, кв.м.	24,5		
Этажность	1, в том числе подземных 0		
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Основное строение	24,50	
Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -капитальные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - нет; Электроосвещение - есть;			
Адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200		
Наличие грузоподъемных механизмов	Не обеспеченно ГПМ		
Наличие холодильных камер	Не оборудовано холодильными камерами		
Наличие железнодорожной ветки	Нет		
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы		
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)		
Физическое состояние здания	Удовлетворительное		
Наличие отопления	Нет		
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%		
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%		
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%		
Этаж расположения	1 этажное		
Строительный объем, куб.м.	нет данных		
Тип объекта	Встроенно-пристроенное		
Сведения об износе и об устареваниях			
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: нет данных (-)		
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.		
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 30%.		
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены		
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было		
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки			
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное здание гаража. Переоборудовано под холодильную камеру.		

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта			
Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021			
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)			
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №9 из состава ЕОН - Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"			
Наименование показателя		Значение показателя	
Имущественные права на объект оценки			
Вид права		Собственность	
Субъект права		Общество с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.)	
Номер и дата государственной регистрации права		Собственность № 50:15:0000000:153082-50/015/2019-3 от 24.01.2019	
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства		Запрещение регистрации № 50:15:0000000:153082-50/417/2021-6 отсутствует	
		Запрещение регистрации № 50:15:0000000:153082-50/117/2021-9 отсутствует	
		При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на 01.10.2022 г., руб.		82616,57	
		Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки	
Общие сведения			
Наименование		Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	
Тип ОКС		Помещение	
Кадастровый №		50:15:0000000:153082	
Общая площадь, кв.м.		24,3	
Этажность		1, в том числе подземных 0	
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания		Наименование здания и его частей	Краткое описание КЭ
		Основное строение	
		24,30	Фундамент - бутобетонные и бетонные; Стены и их наружная отделка -капитальные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; Крыша - рубероид, металлический профнастил; Полы - бетонные; Отопление - нет; Электроосвещение - есть;
Адрес объекта		Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	
Наличие грузоподъемных механизмов		Не обеспеченно ГПМ	
Наличие холодильных камер		Не оборудовано холодильными камерами	
Наличие железнодорожной ветки		Нет	

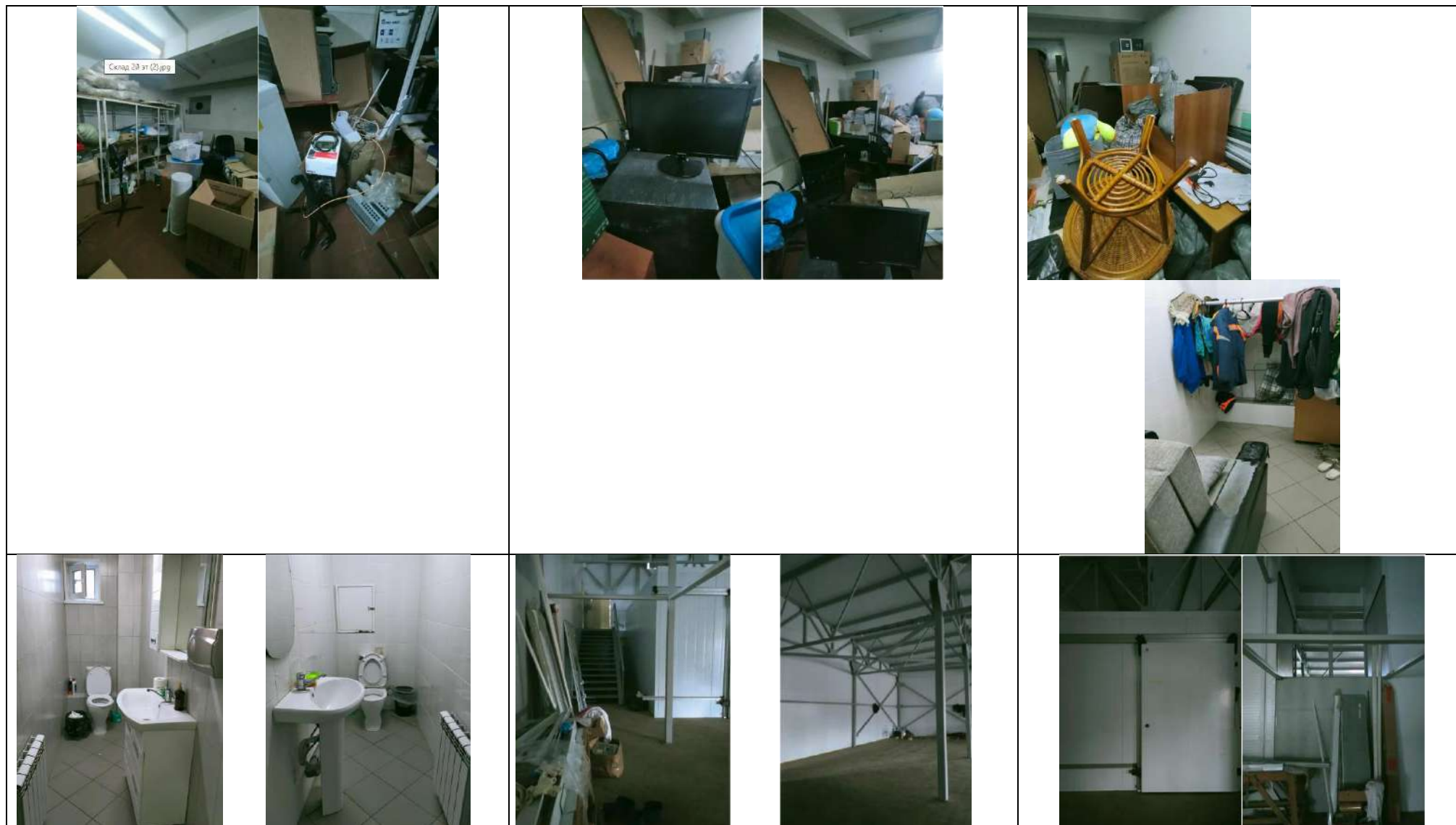
Ограниченность доступа к объекту	расположение на закрытой территории базы
Наличие ограждения	есть (общее ограждение территории базы)
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Наличие отопления	Нет
Доля производственно-складских помещений в общей площади здания	100,00%
Доля административно-офисных помещений в общей площади здания	0,00%
Доля бытовых помещений в общей площади здания	0,00%
Этаж расположения	1 этажное
Строительный объем, куб.м.	нет данных
Тип объекта	Встроенно-пристроенное
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: нет данных (-)
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 30%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой встроенно-пристроенное здание гаража. Переоборудовано под холодильную камеру.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	

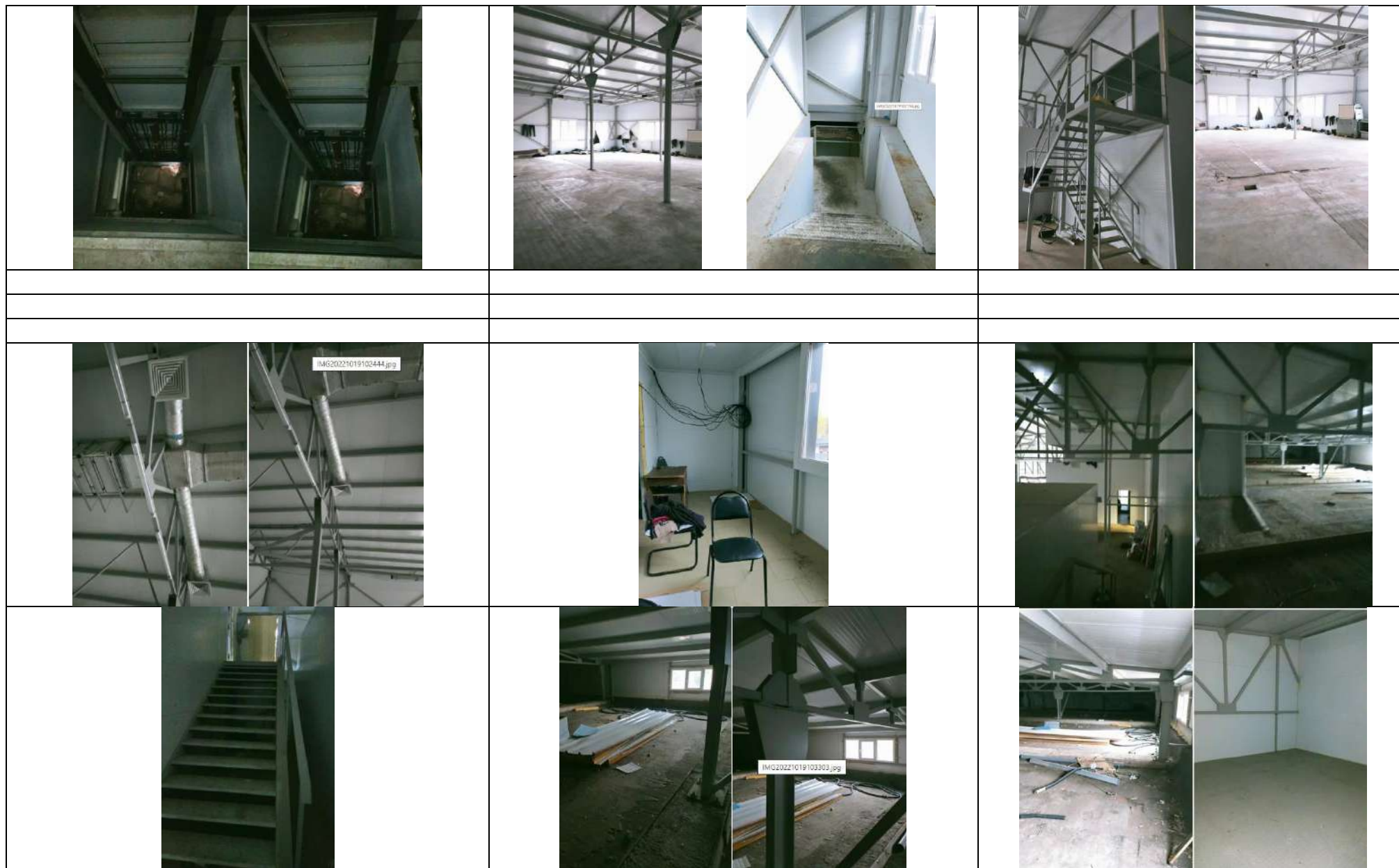
Фотоматериалы (общие обзорные фото оцениваемого имущества)

















Назначение, текущее использование оцениваемых объектов недвижимого имущества:

Назначение – нежилое.

Текущее использование: Объекты под пищевое производство. Нежилые строения / помещения пригодны для дальнейшего использования.

Физический износ: износ объектов оценки соответствует году постройки. Состояние внешней отделки и интерьера – хорошее. Состояние основных конструктивных элементов зданий: хорошее.

Внешнее устаревание: на дату оценки не выявлено негативного влияния внешних по отношению к объекту факторов.

Функциональное устаревание: не выявлено, оцениваемые объекты соответствуют всем стандартам функциональности для подобных зданий и сооружений.

Техническое состояние: Объекты оценки находятся в хорошем состоянии.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком 12.01.2023 г., документов, предоставленных Заказчиком (приведены в разделе 1.10 настоящего Отчета). Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как, в результате проведения визуального осмотра и изучением предоставленной документации.



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

2.2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер

³ Источник формации: <https://statrile.ru/index.php/arkhiv-analizov>



глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.



Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7

		Янв-нбрь 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8	- жилых помещений	+24,6	+14,9
9	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
12	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4

18	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022
19	- номинальная	+9,2	+12,7
20	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3

21	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23	- промышленная	+24,1	+12,8
24	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %



25	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторс к задолж	4,9 % от кредиторск
28	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее



уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы



Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

<http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnij_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#).

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statielt@bk.ru.

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**



	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика
Российская Федерация	631 861	533 651	0,84	382 077	403 245	1,06
Всего по Центральному ФО	248 403	197 863	0,80	116 775	125 806	1,08
Белгородская обл.	1 930	1 624	0,84	1 178	1 471	1,25
Брянская обл.	2 958	1 986	0,67	2 112	1 599	0,76
Владимирская обл.	3 462	1 963	0,57	1 654	1 310	0,79
Воронежская обл.	11 368	8 662	0,76	9 793	8 096	0,83
Ивановская обл.	1 155	1 200	1,04	460	588	1,28
Калужская обл.	3 612	2 859	0,79	1 622	2 342	1,44
Костромская обл.	932	734	0,79	757	664	0,88
Курская обл.	1 239	956	0,77	1 050	912	0,87
Липецкая обл.	2 054	1 645	0,80	1 299	1 457	1,12
Московская обл.	86 688	64 351	0,74	16 094	13 860	0,86
Орловская обл.	1 979	1 551	0,78	1 909	1 530	0,80
Рязанская обл.	13 831	3 699	0,27	2 032	2 714	1,34
Смоленская обл.	2 276	1 816	0,80	1 842	1 589	0,86
Тамбовская обл.	1 947	1 236	0,63	1 705	1 221	0,72
Тверская обл.	3 086	1 869	0,61	2 654	1 823	0,69
Тульская обл.	5 346	3 426	0,64	858	2 627	3,06
Ярославская обл.	4 004	3 281	0,82	2 742	2 564	0,94
Москва	100 536	95 005	0,94	67 014	79 439	1,19
Всего по Северо-Западному ФО	90 684	77 956	0,86	43 671	53 840	1,23
Респ. Карелия	1 812	1 137	0,63	1 307	1 093	0,84
Респ. Коми	1 155	612	0,53	1 148	610	0,53
Архангельская обл.	4 241	3 599	0,85	589	1 049	1,78
Ненецкий автономный округ	0	0		0	0	
Вологодская обл.	2 419	2 114	0,87	1 717	1 678	0,98
Калининградская обл.	9 147	4 759	0,52	5 412	3 479	0,64
Мурманская обл.	0	0		0	0	
Новгородская обл.	686	809	1,18	676	663	0,98
Псковская обл.	1 288	723	0,56	1 123	681	0,61
Санкт-Петербург	55 153	48 055	0,87	21 583	31 065	1,44
Ленинградская обл.	14 783	16 148	1,09	10 116	13 522	1,34
Всего по Южному ФО	74 117	50 450	0,68	56 473	44 786	0,79
Респ. Адыгея (Адыгея)	2 631	908	0,35	679	511	0,75
Респ. Калмыкия	301	335	1,11	299	310	1,04
Краснодарский край	43 658	27 905	0,64	35 765	26 945	0,75
Астраханская обл.	952	925	0,97	682	820	1,20
Волгоградская обл.	4 430	4 182	0,94	3 394	3 818	1,12
Ростовская обл.	15 778	11 172	0,71	12 403	10 386	0,84



Респ. Крым - Уполномоченные	5 206	4 507	0,87	2 739	1 670	0,61
Севастополь - Уполномоченные	1 161	516	0,44	512	326	0,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО	13 226	11 654	0,88	7 920	8 176	1,03
Респ. Дагестан	638	1 667	2,61	105	295	2,81
Респ. Ингушетия	67	25	0,37	67	24	0,36
Кабардино-Балкарская Респ.	946	873	0,92	77	245	3,18
Карачаево-Черкесская Респ.	0	0		0	0	
Респ. Северная Осетия - Алания	1 921	1 772	0,92	694	1 280	1,84
Чеченская Респ.	79	28	0,35	1	0	-
Ставропольский край	9 575	7 289	0,76	6 976	6 332	0,91
Всего по Приволжскому ФО	92 097	67 587	0,73	72 428	59 718	0,82
Респ. Башкортостан	12 857	8 502	0,66	7 490	7 397	0,99
Респ. Марий Эл	1 570	2 198	1,40	1 390	2 130	1,53
Респ. Мордовия	906	633	0,70	906	630	0,70
Респ. Татарстан (Татарстан)	13 296	14 255	1,07	9 820	11 310	1,15
Удмуртская Респ.	6 589	6 466	0,98	5 963	6 466	1,08
Чувашская Респ. - Чувашия	5 139	3 785	0,74	4 753	3 666	0,77
Кировская обл.	2 286	1 585	0,69	1 925	1 508	0,78
Нижегородская обл.	7 585	4 935	0,65	5 973	4 774	0,80
Оренбургская обл.	4 100	2 642	0,64	4 076	2 641	0,65
Пензенская обл.	5 624	5 335	0,95	4 915	4 228	0,86
Пермский край	8 962	6 704	0,75	7 873	6 601	0,84
Самарская обл.	14 347	5 294	0,37	9 522	3 234	0,34
Саратовская обл.	5 029	1 951	0,39	4 423	1 874	0,42
Ульяновская обл.	3 807	3 302	0,87	3 399	3 259	0,96
Всего по Уральскому ФО	50 903	45 240	0,89	36 548	38 721	1,06
Курганская обл.	1 730	1 270	0,73	1 678	1 270	0,76
Свердловская обл.	22 868	20 337	0,89	11 343	14 394	1,27
Тюменская обл.	14 874	14 988	1,01	13 218	14 818	1,12
Ханты-Мансийский автономный округ	2 613	1 848	0,71	2 469	1 705	0,69
Ямало-Ненецкий автономный округ	446	250	0,56	386	231	0,60
Челябинская обл.	8 372	6 547	0,78	7 454	6 303	0,85
Всего по Сибирскому ФО	47 589	60 552	1,27	37 178	55 997	1,51
Респ. Алтай	55	137	2,49	38	137	3,61
Респ. Тыва	0	149		0	124	
Респ. Хакасия	801	1 015	1,27	763	985	1,29
Алтайский край	7 546	4 114	0,55	6 556	3 746	0,57
Красноярский край	7 327	24 158	3,30	6 084	23 843	3,92
Иркутская обл.	4 279	4 516	1,06	2 617	4 177	1,60
Кемеровская обл. - Кузбасс	2 620	2 919	1,11	2 431	2 808	1,16
Новосибирская обл.	22 897	21 519	0,94	16 984	18 348	1,08
Омская обл.	1 233	854	0,69	975	693	0,71
Томская обл.	831	1 171	1,41	730	1 136	1,56



Всего по Дальневосточному ФО	14 842	22 349	1,51	11 084	16 201	1,46
Респ. Бурятия	798	2 834	3,55	663	2 599	3,92
Респ. Саха (Якутия)	2 593	6 131	2,36	1 217	1 913	1,57
Забайкальский край	748	551	0,74	374	523	1,40
Приморский край	6 993	7 434	1,06	6 266	6 511	1,04
Хабаровский край	2 339	3 240	1,39	1 625	2 501	1,54
Еврейская автономная область	0	0		0	0	
Амурская обл.	405	823	2,03	402	822	2,04
Камчатский край	0	0		0	0	
Магаданская обл.	0	4		0	4	
Чукотский автономный округ	0	0		0	0	
Сахалинская обл.	966	1 332	1,38	537	1 328	2,47

2.3 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области

2.3.1 Итоги рынка коммерческой недвижимости 2022 года и прогноз на 2023 год⁴

Инвестиции

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2%

⁴ Источник: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>



(ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

Мы ожидаем, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году мы также сможем наблюдать крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.

Торговые центры

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Irekuol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв.м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м (по 137 тыс. кв.м в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых* сделок** по аренде помещений в торговых центрах.



- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.
- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.
- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.
- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

* привлечение оператора не присутствующего на момент сделки в проекте (не продление договоров, не релокация)

** на основе сделок CORE.XP

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды* в следующем году будут снижаться (до -10%** в топовых ТЦ и до -15% в ключевых*** ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Офисы

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось



это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а



пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

Склады

События 2022 года не могли не отразиться на рынке коммерческой недвижимости. При этом по предварительным итогам этого года именно складской сегмент чувствует себя наиболее уверенно в новых реалиях: рынок складской недвижимости преодолел точку неопределённости и продолжает укреплять свои позиции.

Наиболее показателен с точки зрения ключевых тенденций рынка Московский регион. После всплеска весной, уже осенью доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года её значение составит 2,6% (здесь и далее, речь о складах только класса А). Таким образом, доступны к заезду будут около 460 тыс. кв. м.

Пик доступного предложения наблюдался в июле-августе, когда оно превышало 800 тыс. кв. м с учётом предложений по субаренде. При этом уже к сентябрю эти объёмы начали сокращаться. Это было связано, в первую очередь, как с вымыванием субарендного предложения, так и арендой ряда крупных блоков напрямую от собственника.

Таким образом, начавшийся весной тренд на рост субаренды прекратился. В целом, нехарактерная для складского рынка, она стала локальным явлением этого года, и в отдельные периоды (I-II кварталы) формировала более половины всего доступного предложения. Однако этот год показал, что такой формат по-прежнему мало подходит для складского сегмента: большинство игроков всё также выбирают прямую аренду.

Таким образом, звучащие с начала весны прогнозы о миллионах квадратных метров пустующих складов абсолютно не воплотились: уже к III кварталу доступные площади не только перестали прирастать, но и наметилась тенденция к их сокращению.

Что касается ставок аренды, то после достижения пиковых значений в I квартале (до 6 000-6 500 руб. за кв. м в год) под влиянием роста доступного предложения они вернулись к уровню конца 2021 года (5 500-5 600 руб. за кв. м в год) и зафиксировались на этом уровне.

В 2023 году ожидается сохранение доли свободных площадей примерно на таком же уровне – 2,7%. Дефицит складских площадей, характерный для складского рынка последние несколько лет, сохранится.

Объём спроса (сделок), по нашим оценкам, вырастет до 1,5 млн кв. м, при этом половина этого объёма будет сформирована сделками по типу «строительство под клиента» (built-to-suit).

Объёмы строительства составят 1,2 млн кв. м. При этом мы ожидаем запуска ряда новых проектов, в основном в формате built-to-suit с готовностью в 2024 году, в то же время большого объёма спекулятивного девелопмента не предвидится.

Если говорить о складском рынке России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади. По итогам года объём сделок составит 2,2 млн кв. м.

Предварительные итоги 2022 года в целом сопоставимы с нормальным уровнем 2019-2020 годов. Основной спрос в этом году был сконцентрирован в Москве и Московской области – 68% годового объёма сделок.

В 2023 году мы ожидаем рост спроса на складские площади. По нашим оценкам, годовой объём сделок в следующем году составит 2,9 млн кв. м. Это будет второй исторический результат (уступает только рекорду 2021 года). При этом, учитывая текущие планы компаний, половина этого объёма придётся на региональные рынки.

Основными драйверами спроса на складские площади является ритейл – как e-commerce, лидер последних двух лет, так и классический ритейл, в первую очередь, продуктовый, развивающий в том числе и популярный формат дискаунтеров.

Ещё одной тенденцией текущего года стало увеличение объёма сделок в готовых зданиях, в первую очередь, под влиянием появления на рынке такого продукта, который находился в крайнем дефиците в прошлые годы. При этом сокращение такого предложения создаёт предпосылки для возврата к модели «строительства под клиента».

Таким образом, в 2023 году мы вновь ожидаем увидеть преобладание сделок build-to-suit в структуре спроса. Связано это будет, во-первых, с сокращением объёмов доступного предложения, во-вторых, экспансией на региональные рынки, в том числе те, где качественное предложение крайне ограничено, в-



третьих, спецификой запросов, которые зачастую возможно реализовать путём строительства в соответствии с требованиями компании. Так, доля таких сделок достигнет 65%, что станет также историческим значением.

Что касается рынка девелопмента, то, несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная отрасль, девелоперы справляются с этими вызовами, находят альтернативные решения и в целом выдерживают заявленные сроки.

Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Являясь частью жизнеобеспечивающей инфраструктуры, склады остаются востребованными всегда, что вновь подтвердил опыт этого года. Мы ожидаем ещё более успешного следующего года, и для этого есть все предпосылки.

Гостиницы

Благодаря росту внутреннего туризма и активной государственной поддержке, в 2022 году гостиничному рынку Москвы удалось избежать критического падения, несмотря на продолжающуюся пандемию коронавируса и новые испытания, которые выпали на индустрию гостеприимства уже с самого начала текущего года. Согласно нашим наблюдениям, в 2022 году основные рыночные показатели были близки к значениям прошлого года, но не достигли результатов 2019 года.

Одно из главных событий 2022 года – уход международных брендов: по официально обнародованной информации российский рынок полностью покинули только IHG, Marriott и Sokos, другие же компании частично ограничили свою деятельность на территории страны, а также вышли из некоторых проектов.

Данные решения не привели к сокращению числа качественных действующих гостиничных объектов на рынке, так как в большинстве случаев отели на территории России не принадлежали иностранным компаниям, а находились под их управлением или франшизой. Более того уход зарубежных брендов в сочетании с ростом внутреннего спроса – это стратегическая возможность для российских операторов. В условиях отсутствия западных туристов переход на российский бренд или трансформация в небрендовый отель являются более выгодными стратегиями для собственников гостиниц.

В течение года мы наблюдали введение мер поддержки индустрии гостеприимства со стороны правительства: сильный эффект для сегмента дали принятый «нулевой» НДС на 5 лет для КСР и программа по выдаче льготных кредитов со ставкой 5%. Кроме того, кешбэк-программа способствовала не только восстановлению, но и росту гостиничного рынка России: внутренний туризм – основной драйвер российского рынка.

Также один из главных трендов 2022 года - развитие загородного и регионального туризма. Рост внутреннего туризма стимулировал развитие как популярных, так и новых туристических направлений внутри России.

Что касается прогноза на 2023 год, то основные показатели рынка Москвы (средний тариф и загрузка) останутся на уровне 2021-2022 годов. Поток иностранных туристов также будет ограниченным и в следующем году, что продолжит сказываться на уровне загрузки сегмента люкс и гостиниц верхнего предела высокого ценового сегмента. Активный внутренний спрос поспособствует загрузке гостиниц более бюджетных сегментов, однако не обеспечит восстановление средней цены до уровня 2019 года ввиду меньшей платежеспособности. Загородный и региональный туризм продолжат свое активное развитие.

2.3.2 Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за 2 полугодие 2022 года⁵.

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

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

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

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

На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.

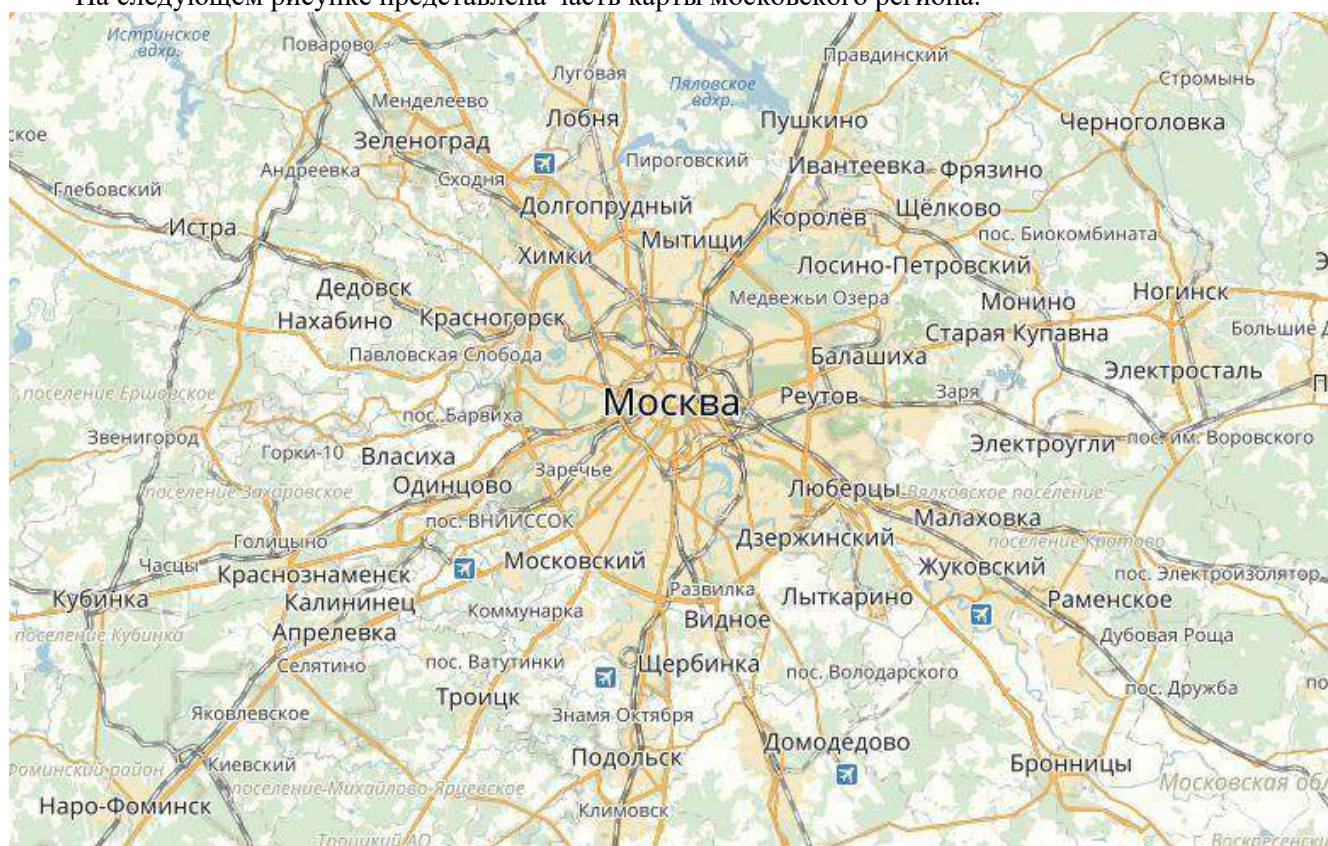


Рисунок 2-2. Часть карты Московского региона

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

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.

⁵ Источник: <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>



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

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

Таблица 2-4. Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от

МКАД)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

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

Таблица 2-5. 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.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское



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



СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

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

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости⁶.

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

Формула 2-1

Где:

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

⁶ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=421>



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

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

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.

В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завысить или занижить показатели рынка.

Таблица 2-6. Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	316	969	731	198	2 214	1221	1359	1183	827	4 590
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	328	682	300	274	1 584	648	818	566	920	2 952
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	138	248	134	205	725	286	482	181	341	1 290
за пределами БМК (А-108)	114	191	70	113	488	187	351	123	102	763
Итого:	896	2 090	1 235	790	5 011	2 342	3 010	2 053	2 190	9 595

Таблица 2-7. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	107 000	143 900	132 200	53 300	12 200	17 400	14 900	8 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	89 500	116 100	113 500	58 000	11 300	17 000	15 900	7 200
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	91 900	132 000	122 700	59 400	10 300	19 800	15 000	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	92 300	175 500	148 600	48 900	12 900	19 500	17 300	6 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	113 000	156 600	151 700	48 700	12 400	22 800	18 300	7 600
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	149 000	222 600	167 100	65 800	17 300	26 200	21 100	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	105 500	170 300	164 100	60 600	15 800	23 400	19 700	7 600
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 500	151 600	146 800	55 000	15 800	20 900	18 400	7 400
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	107 000	143 900	132 200	53 300	12 200	17 400	14 900	8 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	89 500	116 100	113 500	58 000	11 300	17 000	15 900	7 200
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	91 900	132 000	122 700	59 400	10 300	19 800	15 000	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	92 300	175 500	148 600	48 900	12 900	19 500	17 300	6 700
		г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский)								



	Юг	за пределами МКАД; г.Видное	113 000	156 600	151 700	48 700	12 400	22 800	18 300	7 600
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	149 000	222 600	167 100	65 800	17 300	26 200	21 100	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	105 500	170 300	164 100	60 600	15 800	23 400	19 700	7 600
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 500	151 600	146 800	55 000	15 800	20 900	18 400	7 400



Таблица 2-8. Значения ВРМ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	44 700	9 000	4,97
	за пределами МБК (А-108)	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 000	12 300	5,77
	за пределами МБК (А-108)	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 900	10 700	5,69
	за пределами МБК (А-108)	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 900	3 500	6,83
	за пределами МБК (А-108)	16 000	2 600	6,15

Таблица 2-9. Характеристика экономических зон

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

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 2-10. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	43 500	187 300	107 000	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	27 900	91 000	53 300
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	89 500	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	16 700	99 800	58 000
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	91 900	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	21 400	99 700	59 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	92 300	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	17 900	76 000	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	113 000	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	17 100	121 100	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	149 000	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	19 700	125 000	65 800
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	105 500	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	35 000	100 000	60 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	124 500	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	27 500	103 100	55 000
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	44 500	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	7 500	60 000	26 300
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	48 100	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	7 000	64 500	27 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 900	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	3 300	38 800	16 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	37 800	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	3 400	48 400	16 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	51 200	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	5 900	56 100	24 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	41 900	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	8 000	67 100	30 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	39 300	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	8 000	55 000	25 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	55 500	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	5 000	70 000	24 900

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	39 600	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	5 100	50 000	19 000

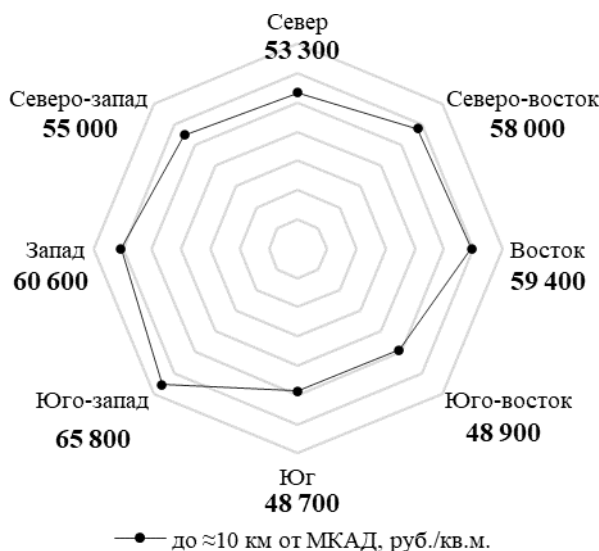


за пределами МБК (А-108)	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 600	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	3 000	34 300	12 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	43 600	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	1 500	56 600	14 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	36 700	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	2 300	65 000	16 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 200	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	4 000	50 000	18 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 500	15 000	135 000	46 300	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ****Таблица 2-11. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 900	91 000	53 300	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	99 800	58 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	21 400	99 700	59 400	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 000	48 900	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	48 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	125 000	65 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	35 000	100 000	60 600	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	55 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	22 900	102 000	56 200	-

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



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 48 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 65 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 200 руб./кв.м.

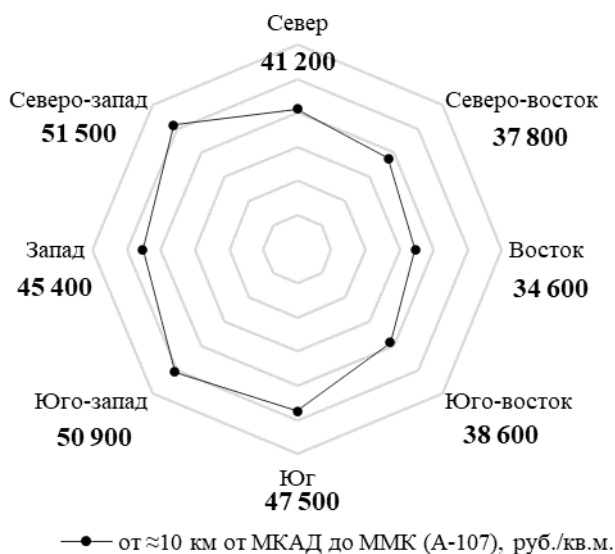
Таблица 2-12. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 800	94 900	41 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	37 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	34 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино



Юго-восток	10 000	68 700	38 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	85 000	47 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	101 000	50 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	76 800	45 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 100	72 000	51 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	80 400	43 400	-

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

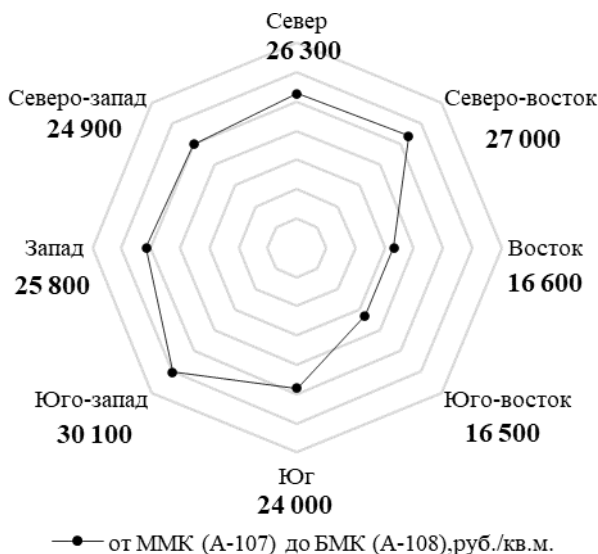


Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо- восточном** направлении **34 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо- западном** направлении **51 500 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **43 400 руб./кв.м.**

Таблица 2-13. 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	-

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

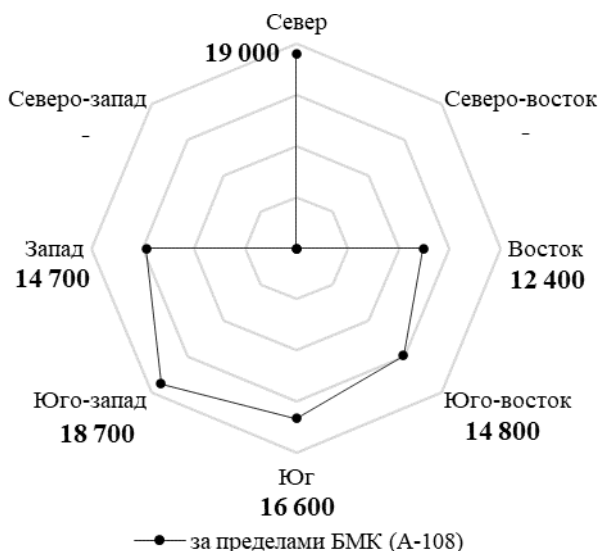


Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 16 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 30 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по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

Таблица 2-14. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 100	50 000	19 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	12 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 500	56 600	14 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	16 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	14 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	50 200	16 000	-

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





Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 12 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **северном** направлении 19 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 000 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 2-15. Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	53 300	41 200	26 300	19 000
Северо-восток	58 000	37 800	27 000	-
Восток	59 400	34 600	16 600	12 400
Юго-восток	48 900	38 600	16 500	14 800
Юг	48 700	47 500	24 000	16 600
Юго-запад	65 800	50 900	30 100	18 700
Запад	60 600	45 400	25 800	14 700
Северо-запад	55 000	51 500	24 900	-
Среднее значение по ЭЗ	56 200	43 400	23 900	16 000

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

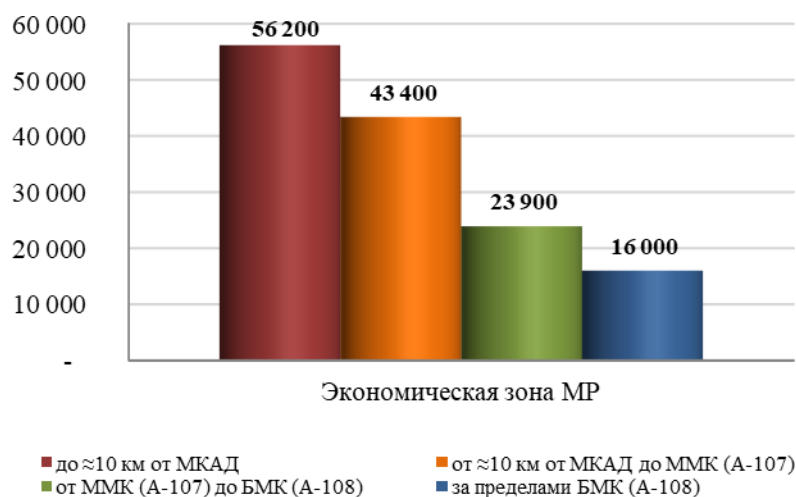


Таблица 2-16. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	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»



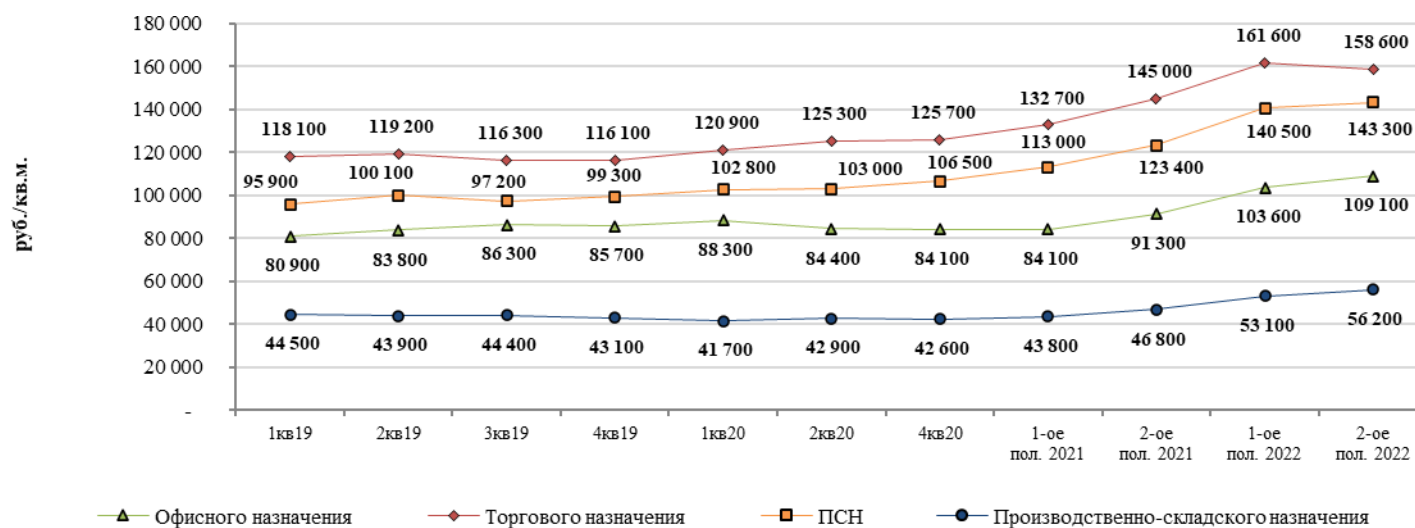
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **71.53%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД».

Таблица 2-17. Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200	64 600	65 500
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800	43 900	44 700
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500	36 000	35 200
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000

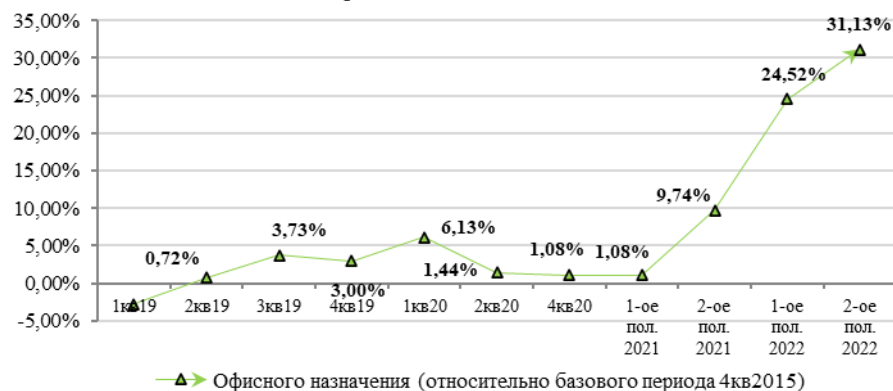
Диаграмма 2-1. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



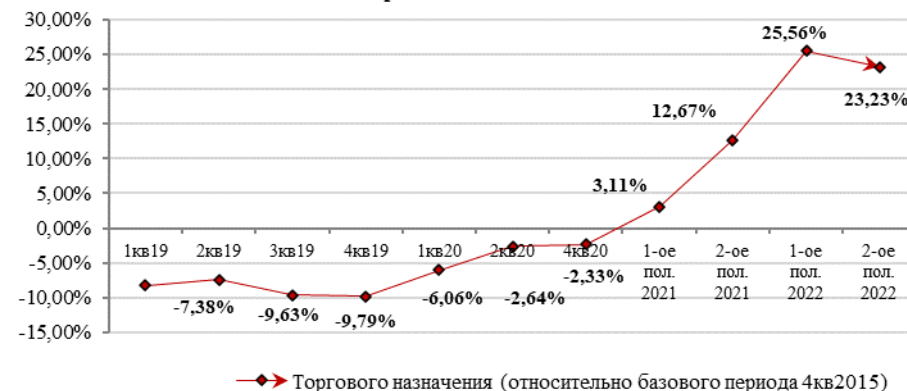
до ≈10 км от МКАД

Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки

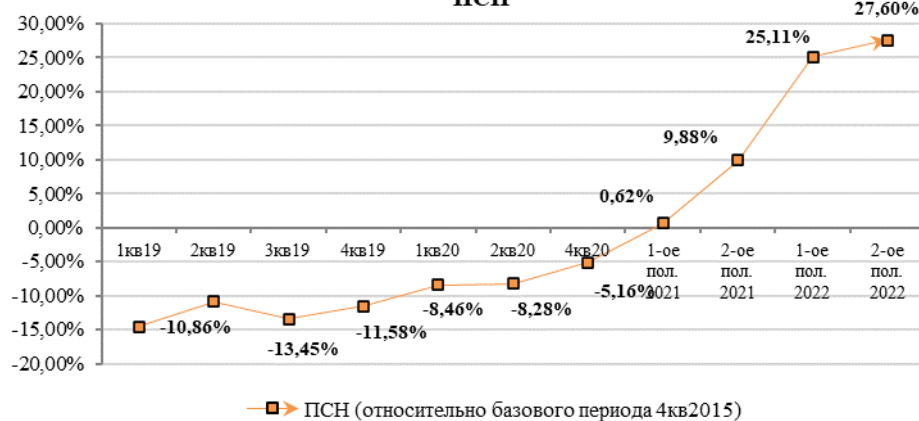
Офисного назначения



Торгового назначения



ПСН



Производственно-складского назначения

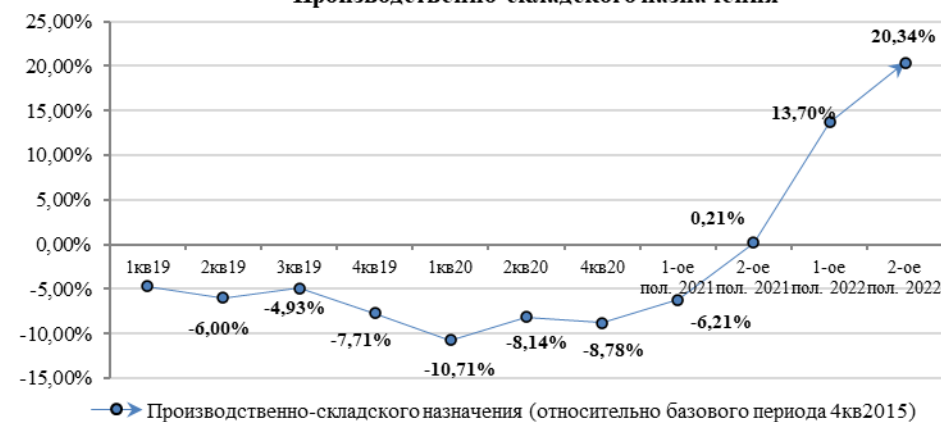
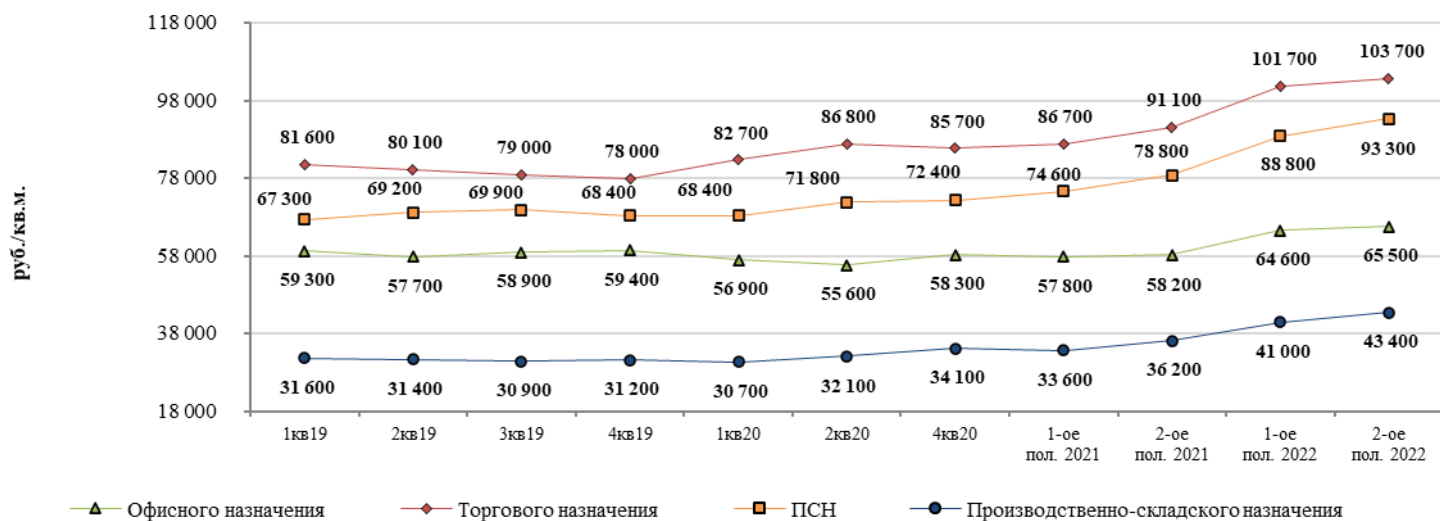


Диаграмма 2-2. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-7))



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

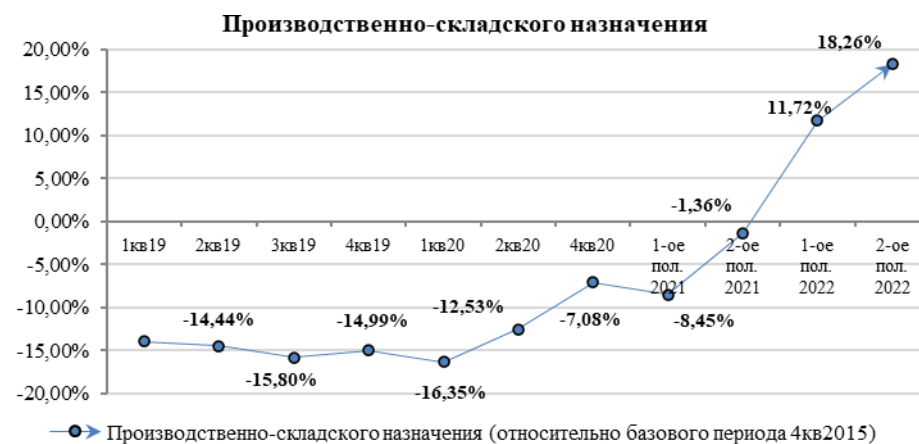
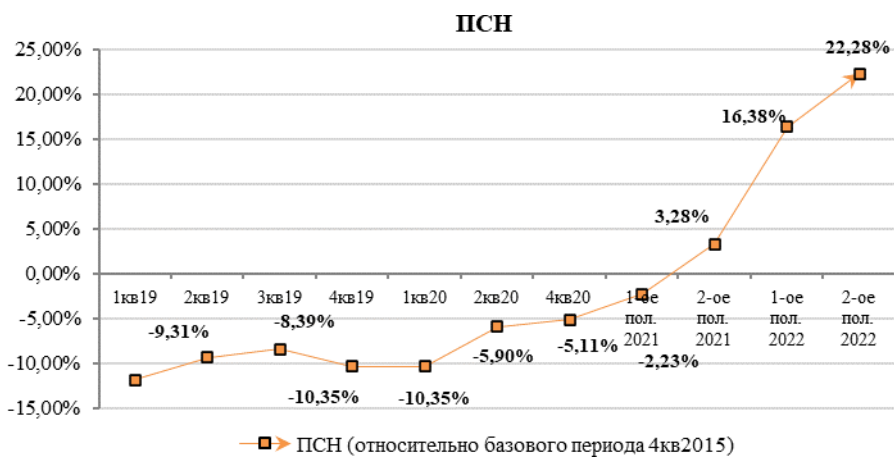
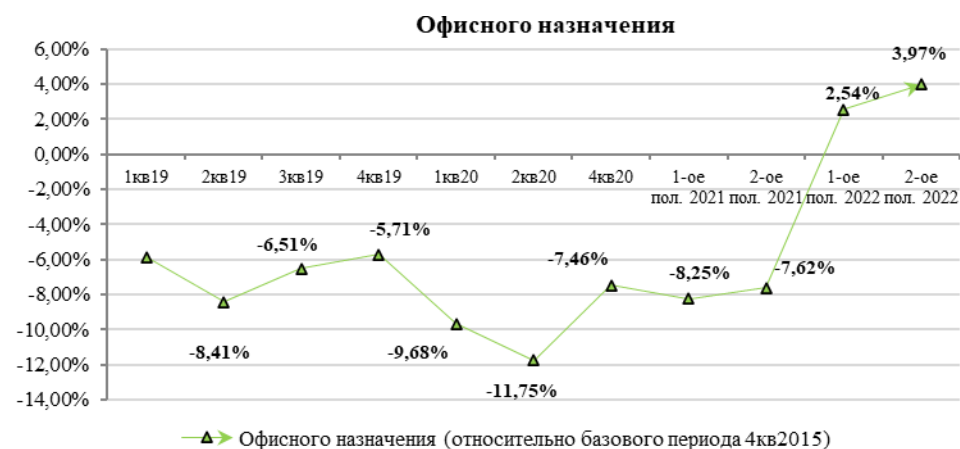
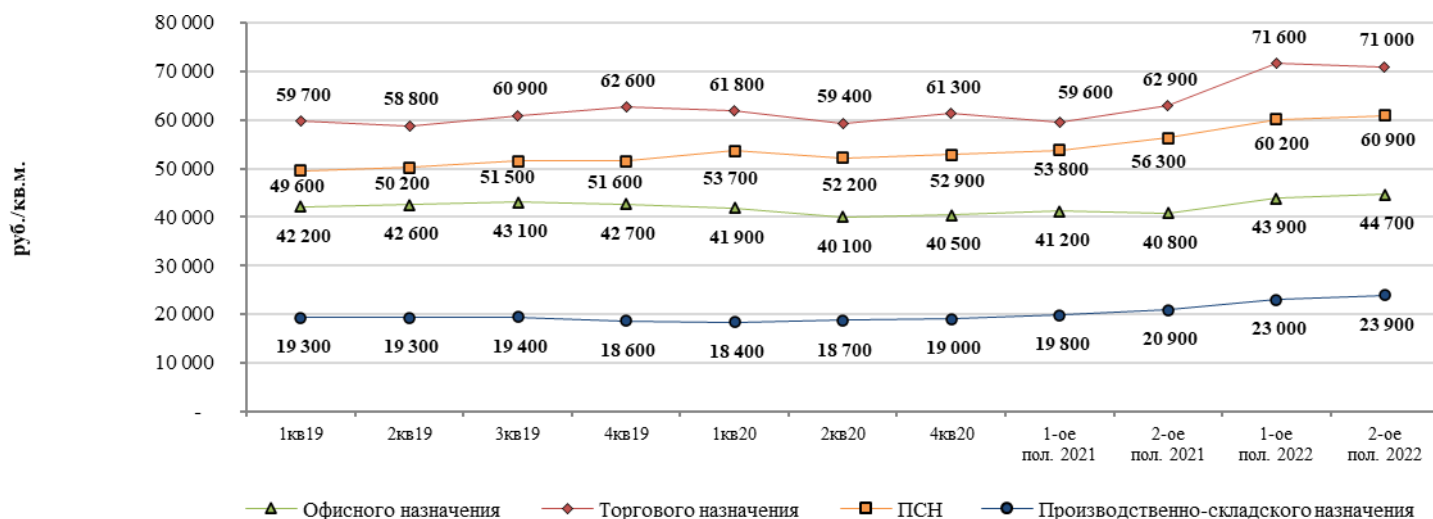


Диаграмма 2-3. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)

Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин

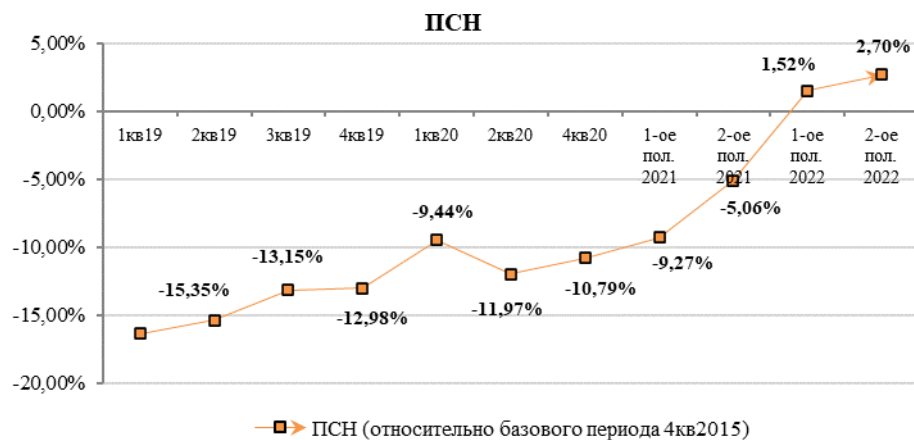
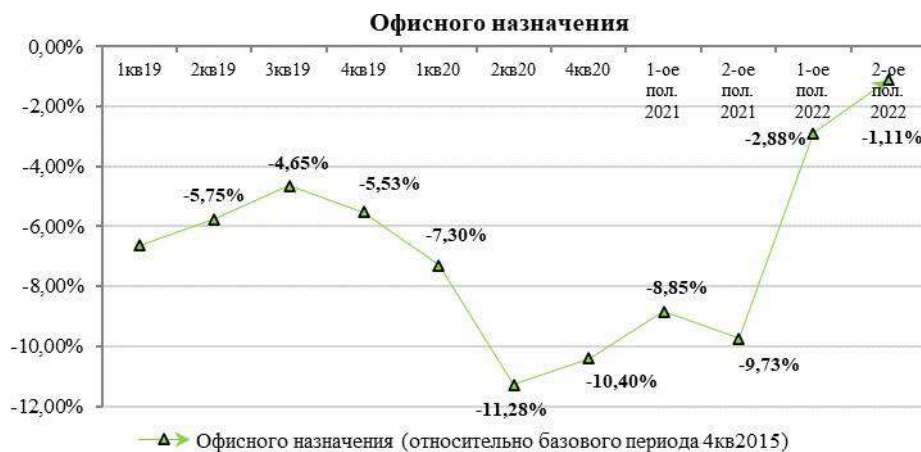
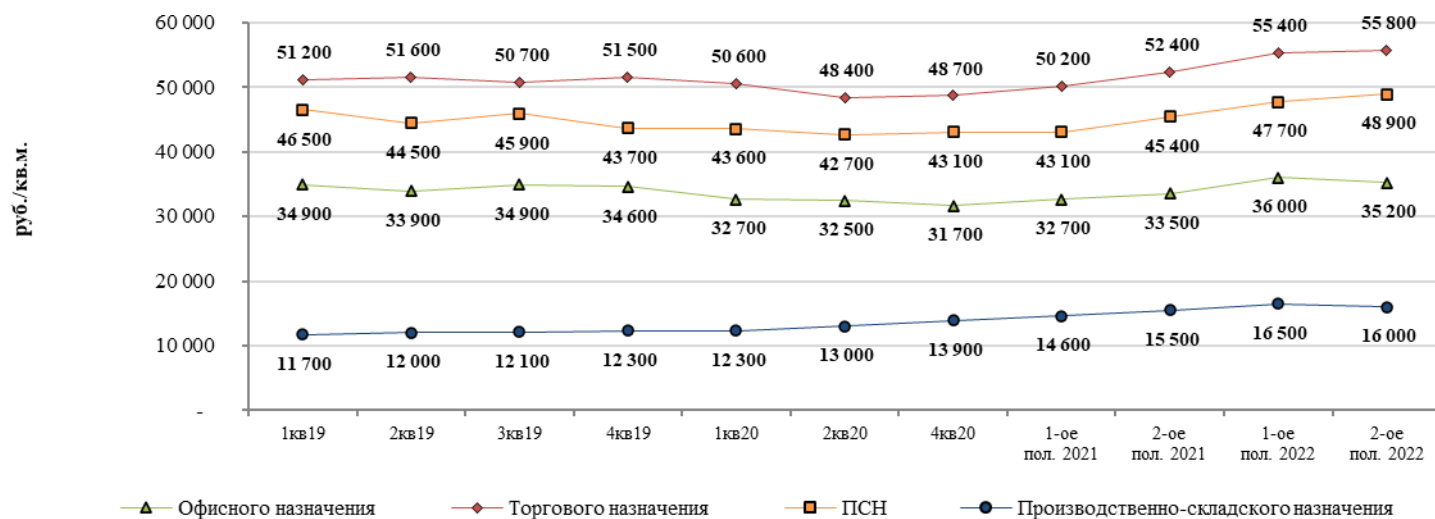


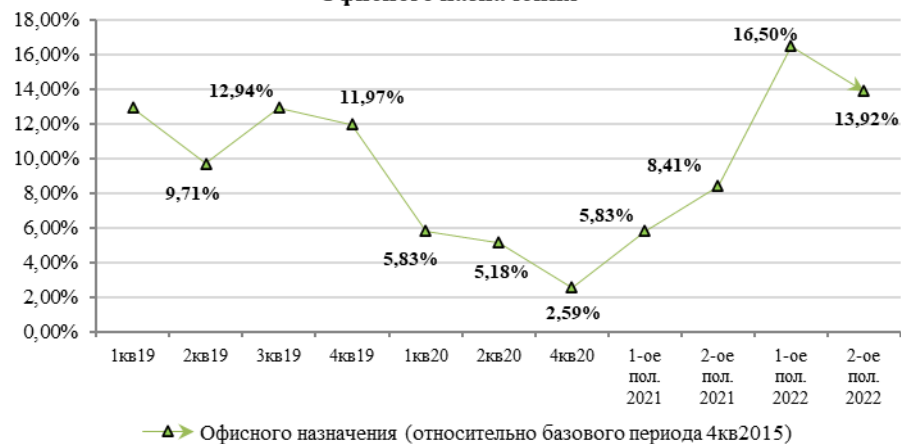
Диаграмма 2-4. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)

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

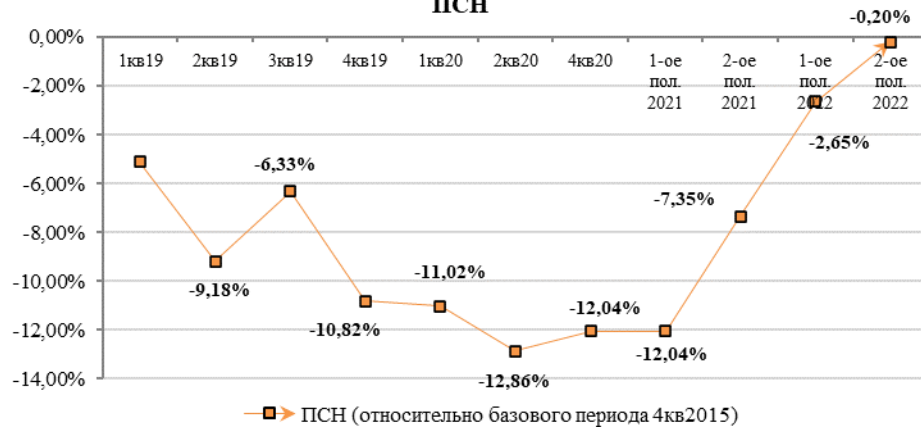
Офисного назначения



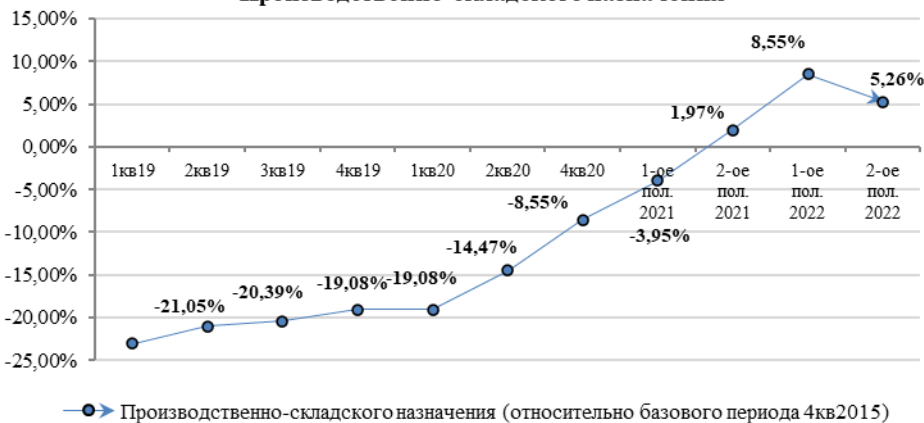
Торгового назначения



ПСН



Производственно-складского назначения



РЫНОК АРЕНДЫ
СВОДНЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
Таблица 2-18. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	18 000	12 200	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	17 300	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	15 800	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	15 800	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 500	7 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	10 300	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600	1 300	8 000	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	12 200	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 800	7 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	9 300	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 900	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	1 000	7 900	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 400	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	9 800	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке



	зона													
за пределами МБК(А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	6 600	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 700	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	7 100	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ****Таблица 2-19. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 000	12 000	8 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	2 600	11 000	7 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	2 200	10 800	7 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 800	10 000	6 700	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	3 000	12 200	7 600	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	2 600	13 800	8 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	3 000	12 000	7 600	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	3 000	11 500	7 400	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	2 800	11 700	7 600	-

Диаграмма 2-5. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении **6 700 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **8 700 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 600 руб./кв.м./год**.

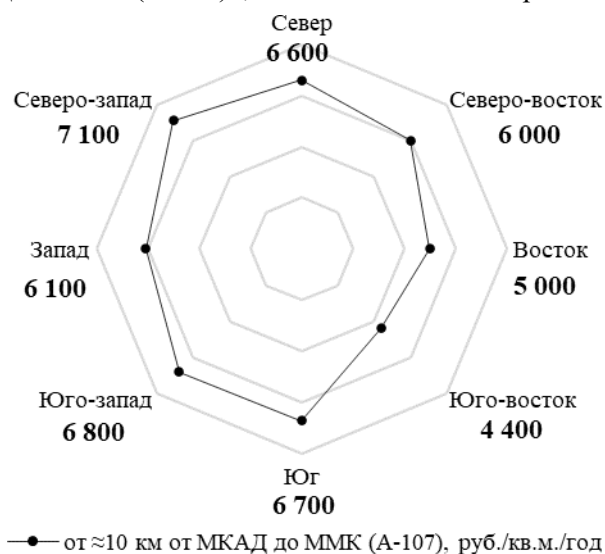
Таблица 2-20. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 600	11 600	6 600	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	1 800	9 600	6 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	1 200	8 000	5 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино



Юго-восток	1 300	8 000	4 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 800	9 000	6 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	2 000	9 700	6 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 000	9 600	6 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 800	10 800	7 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	9 500	6 100	-

Диаграмма 2-6. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

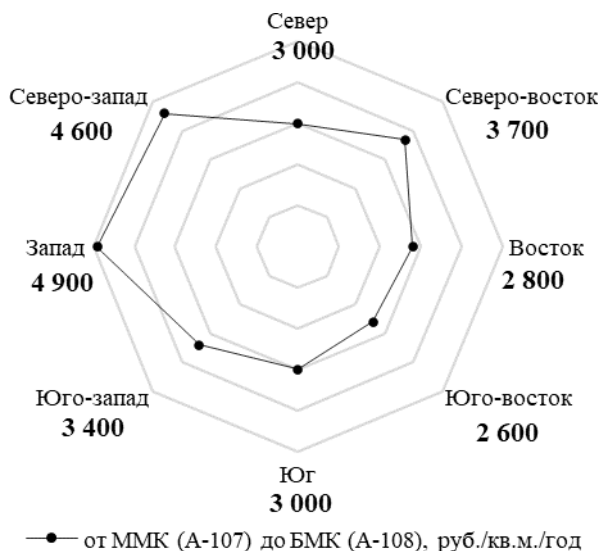


Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **юго-восточном** направлении **4 400 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **7 100 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **6 100 руб./кв.м./год**.

Таблица 2-21. 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.Яхрома
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.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; 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	-

Диаграмма 2-7. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

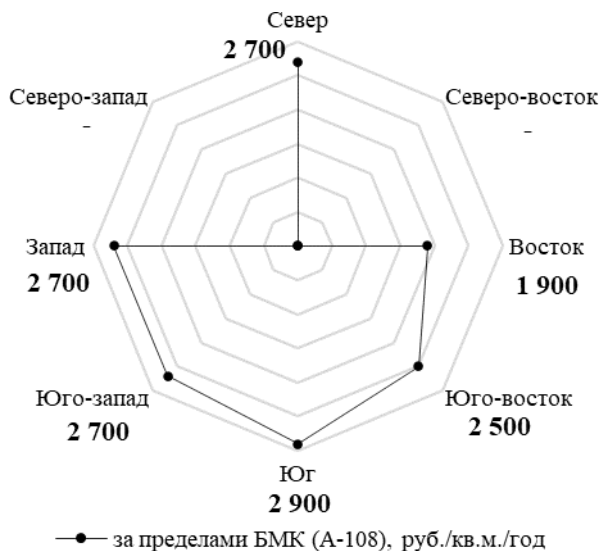


Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 2 600 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 4 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение**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

Таблица 2-22. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (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	600	6 000	2 700	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	700	4 000	1 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	600	6 000	2 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	700	5 600	2 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	700	5 500	2 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	700	5 500	2 600	-

Диаграмма 2-8. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)





Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **южном** направлении 2 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 2-23. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	8 000	6 600	3 000	2 700
Северо-восток	7 200	6 000	3 700	-
Восток	7 200	5 000	2 800	1 900
Юго-восток	6 700	4 400	2 600	2 500
Юг	7 600	6 700	3 000	2 900
Юго-запад	8 700	6 800	3 400	2 700
Запад	7 600	6 100	4 900	2 700
Северо-запад	7 400	7 100	4 600	-
Среднее значение по ЭЗ	7 600	6 100	3 500	2 600

Диаграмма 2-9. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

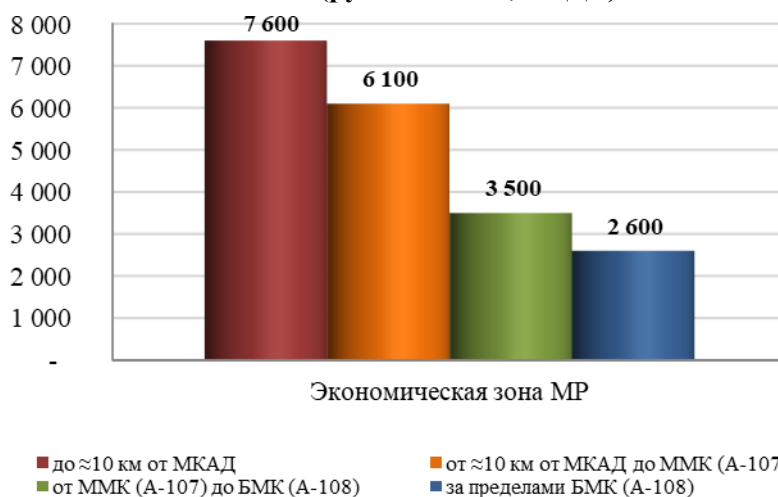


Таблица 2-24. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

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



Изменение относительно ЭЗ	1-ой	-	-19,74%	-53,95%	-65,79%

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».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

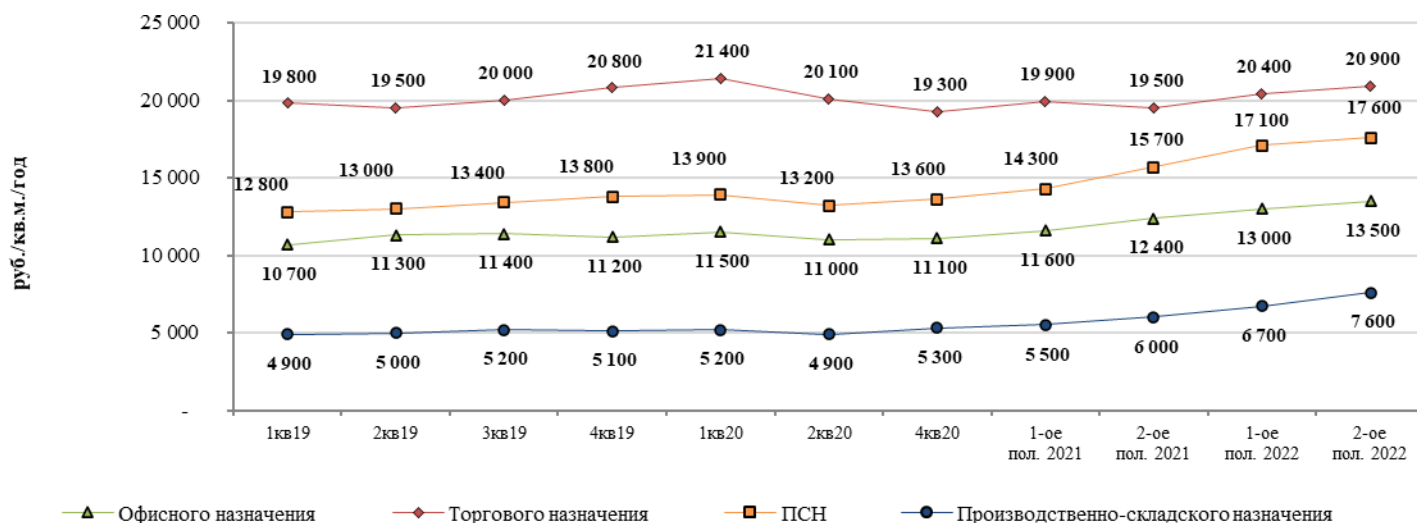
Таблица 2-25. Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400	13 000	13 500
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700	7 600
		Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 100	9 400	9 900	10 200

от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100
		Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	8 300	9 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 500
		Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600
		Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100

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



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

Диаграмма 2-11. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

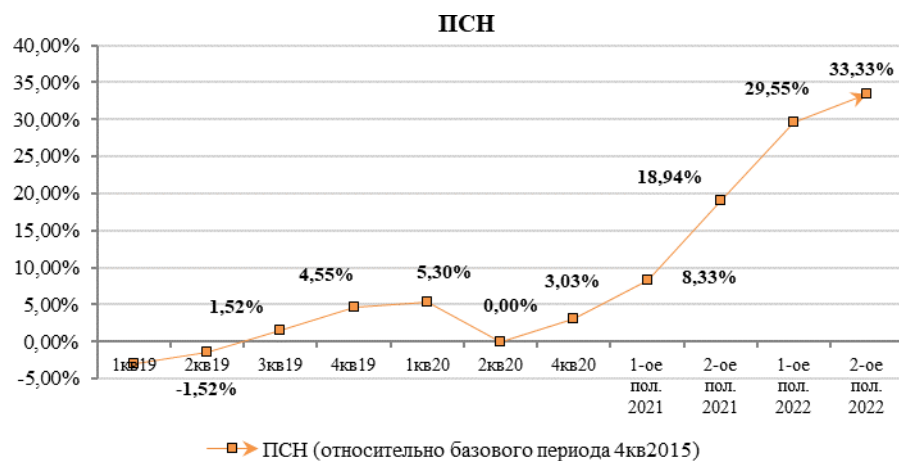
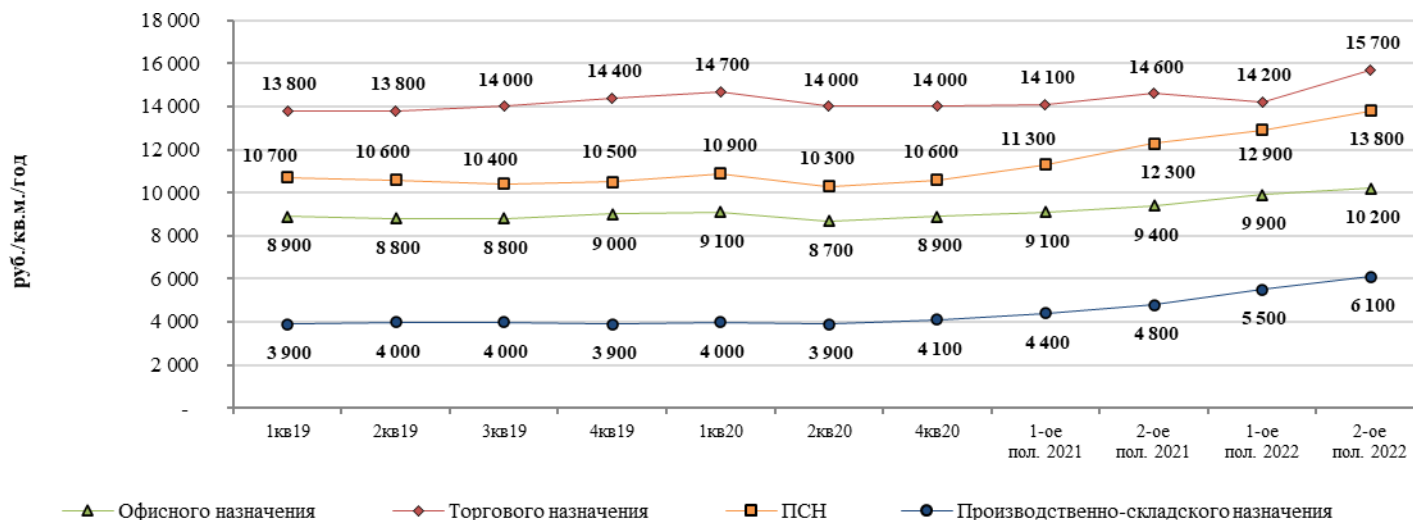


Диаграмма 2-12. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД)



от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

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

Диаграмма 2-13. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

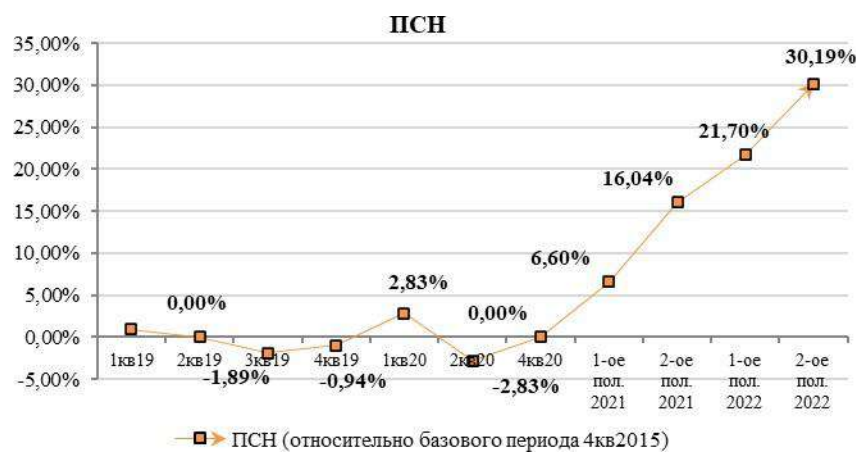
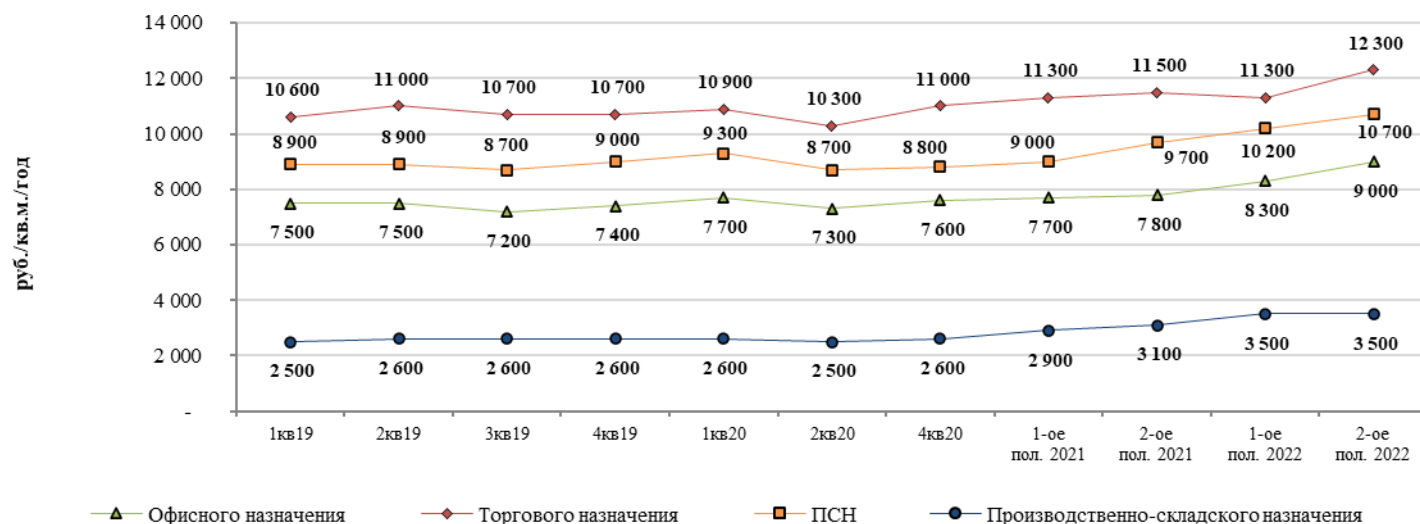


Диаграмма 2-14. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)

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

Диаграмма 2-15. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

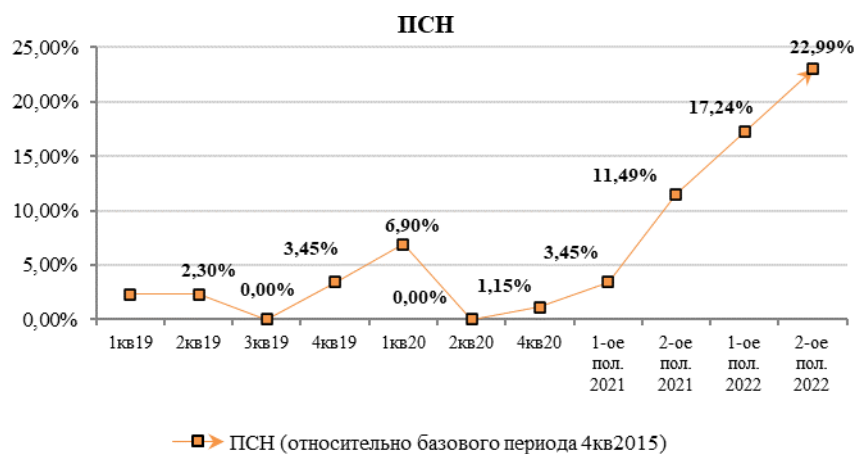
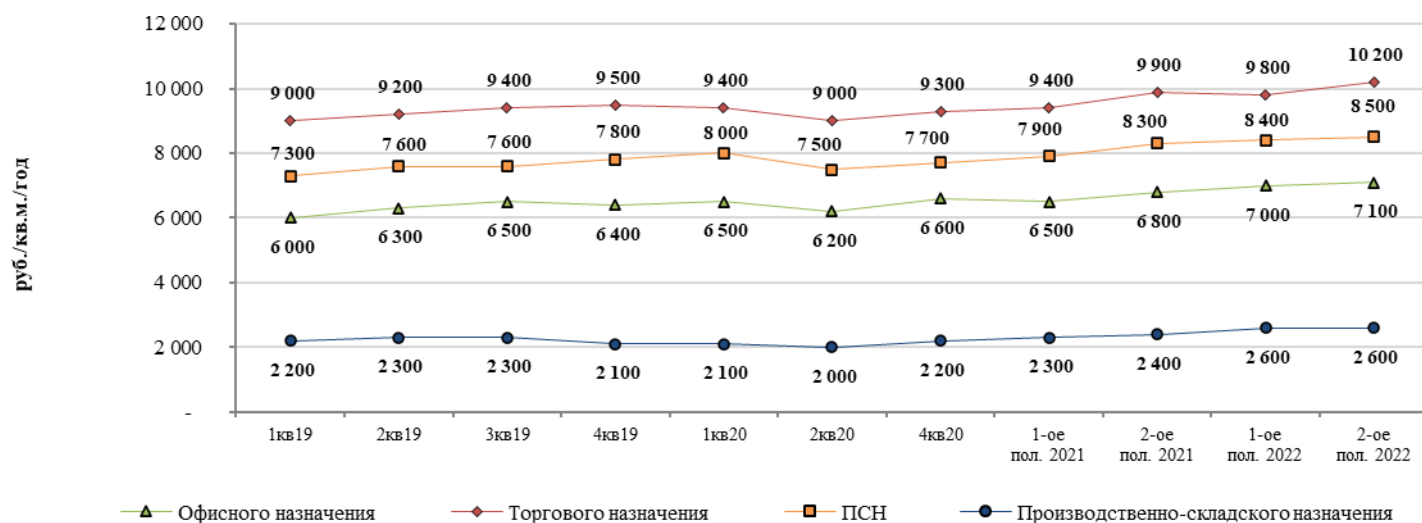


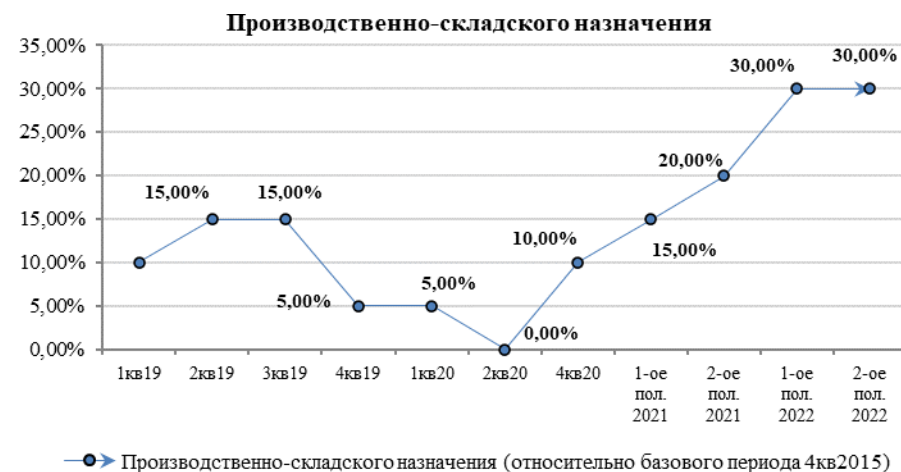
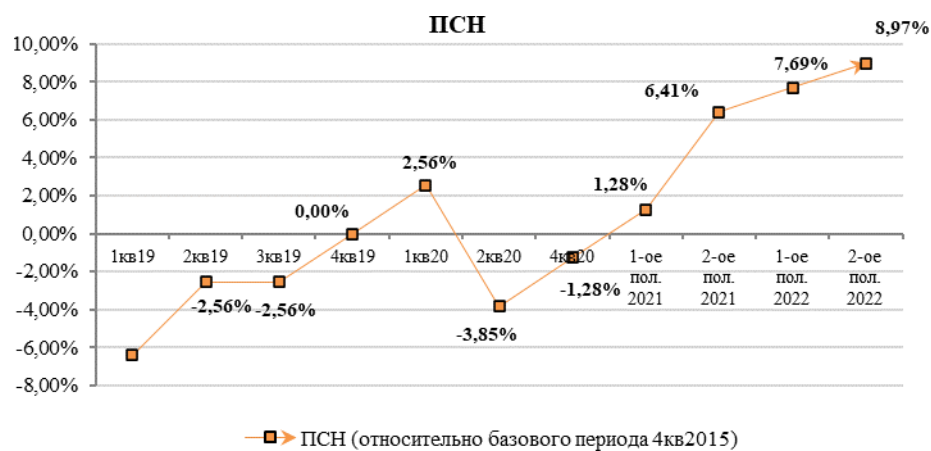
Диаграмма 2-16. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)

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

Диаграмма 2-17. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР
Таблица 2-26. Определение ВРМ

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
	до ≈10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	83 500	9 900	8,43
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51

Офисного назначения	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	75 100	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	48 300	9 400	5,14
ПСН	до ≈10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 300	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 100	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,73	31 000	5 700	5,44
	до ≈10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35

Торгового назначения	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МБК (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,72
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500,00	19 100,00	6,26
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61

ПСН	до ≈10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

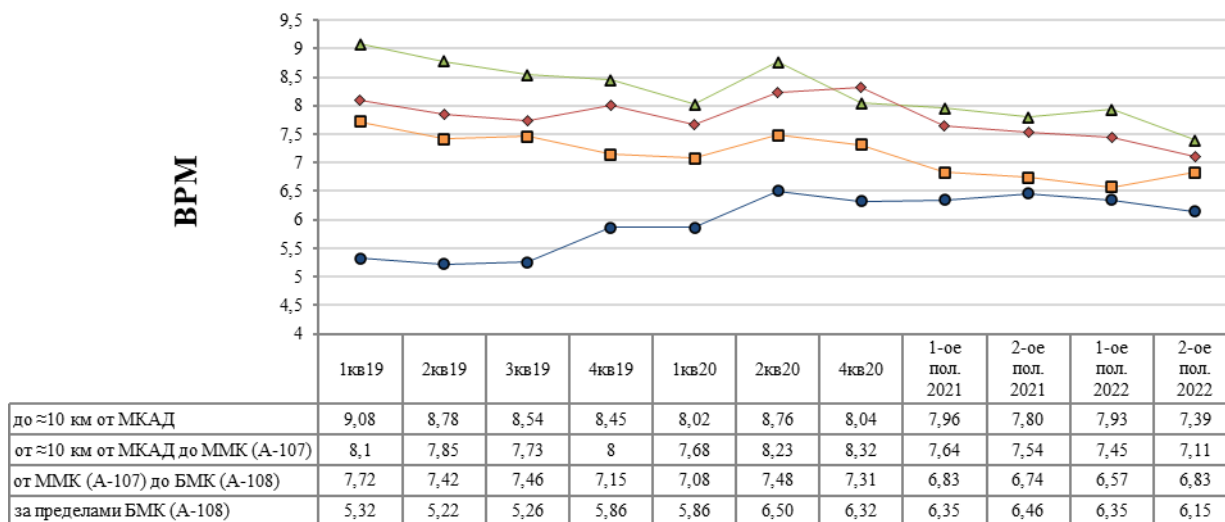
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			4кв2020			1-ое пол. 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58	84 100	11 600	7,25
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33	41 200	7 700	5,35
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51	132 700	19 900	6,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83	113 000	14 300	7,90
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01	53 800	9 000	5,98

	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,96
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,35

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			2-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ



▲ 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)

Направление/ экономическая зона	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)
Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречное; д. Агафониха; д. Глазово	г.Дмитров; г.Яхрома	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	-
Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	г.Чехов; г.Серпухов	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	г.Можайск
Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	г.Истра; г.Руза	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г.Солнечногорск; г.Клин	-

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

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107) по направлению «Восток» составляет 8000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в восточном направлении 65 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 600 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107) в восточном направлении 1200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в восточном направлении 8000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5000 руб./кв.м./год.

2.5 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п.13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

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

3 метод: Метод качественного анализа.

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

Метод качественного анализа включает:

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

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

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

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

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

2. Физическая возможность

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

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

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

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

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

4. Финансовая оправданность

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

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

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

2 - наилучшее значение критерия

1 - среднее значение

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



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

Методика расчета баллов

Таблица 2-27

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



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

Матрица наиболее эффективного использования
Таблица 2-28

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

	0	0	1	1	0	Нет
Высококласные офисы	Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.	Подходящие ты планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.	Без ограничений	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка	0	Нет
	0	0	1	1	0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.	Подходящие ты планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	В специализированных торговых объектах (ТЦ, гипермаркеты, ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже, допускаются 2 этаж и выше этажи в случае, если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка	0	Нет
	0	0	1	0	0	Нет
Недвижимость производственного назначения	В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования	Подходящие ты планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуетажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.	Обязательных коммуникации нет. Допускается ввод железнодорожных путей в здания		
	2	2	2	1	8	Да
Недвижимость складского назначения	Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м.	Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения внутрискладских товарных потоков.	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.	Обязательных коммуникации нет.		
	Высота складских помещений в складах старой постройки колеблется от 4,5 до 5,6 м. Отечественные товые склады, как правило, имеют высоту 6 м (механизированные) и 12 м (автоматизированные) склады.	В складских зданиях должно быть как можно меньше капитальных перегородок.		Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рампы и платформ		
	2	1	2	2	8	Да

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

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

Вывод по методу качественного анализа:

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

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

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



2.6 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

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

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

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

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

По данному признаку объект оценки, относится к недвижимому имуществу.

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

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

Рынок жилой недвижимости:

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

Рынок комплексов недвижимого имущества:

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

Рынок отдельно стоящих зданий:

- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
 - рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
 - рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
 - рынок отдельно стоящих торговых павильонов.



- рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок отдельно стоящих зданий общественного назначения.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:

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

Рынок машиномест:

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

Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Рынок инженерных сооружений.

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

Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-29

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанции, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов,



Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		автомобильных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей



В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (сокращено: ВРИ) земельных участков⁷ земельный участок из состава объекта оценки относится к: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

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

Классификация недвижимости производственного назначения

Таблица 2-30

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

**Источник информации: «Ошибка! Источник ссылки не найден.».*

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

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: «Ошибка! Источник ссылки не найден.».):

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

⁷ Приказ №540 от 01.09.2014г. Министерства экономического развития РФ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

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

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

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

Объекты оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – дер. Черная Балашихинского района Московской области.



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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Источник	Местоположение	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предло- жения, тыс.руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
1	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/277415608/	Московская область, Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 33А	Промназначение	4000	40 000	10 000
2	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/280314866/	Московская область, Балашиха, ш. Косинское	Промназначение	16195	30 000	1 852
3	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, улица Текстильщиков, 2А	Промназначение	1500	15 000	10 000
4	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274837240/	Московская область, Балашиха, Звездная ул.	Промназначение	2100	6 000	2 857
5	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/272718555/	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, просп. Ленина, 18	Промназначение	2000	48 000	24 000
6	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/252792801/	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, улица Белякова	Промназначение	14500	150 000	10 345
7	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/235310042/	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, м. Новокудино, улица Поповка, уч10	Промназначение	13000	196 000	15 077



№ n/n	Источник	Местоположение	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предло- жения, тыс.руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
8	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/282767490/3	Московская область, Балашиха, Звездная улица, 11	Промназначение	22400	350 000	15 625
9	https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/282540198/	Московская область, Щелково, Смирнов Щелково тер.	Промназначение	2350	6 000	2 553
10	https://www.cian.ru/sale/commercial/276072573/	Московская область, Щелково городской округ, Загорянский дп, проезд Домостроителей	Промназначение	7200	22 000	3 056
11	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/274315296/	Московская область, м. Некрасовка, Люберцы городской округ, д. Марусино, с2	Промназначение	8000	26 000	3 250
12	https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/200253044/	Московская область, Щелково, м. Щелковская	Промназначение	6300	24 000	3 810
13	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/282588344/	Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы	Промназначение	800	3 200	4 000
14	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280739286/	Московская область, Мытищи городской округ, пос. Кардо- Лента	Промназначение	4000	22 500	5 625
15	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280654691/	Московская область, Мытищи городской округ, д. Коргашино, шоссе Пироговское, 2А	Промназначение	7830	54 810	7 000
16	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/277327915/	Московская область, Богородский городской округ, д. Новая Купавна	Промназначение	1500	11 000	7 333
17	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/282639986/	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный	Промназначение	3600	29 950	8 319
18	https://www.cian.ru/sale/commercial/207850514/	Московская область, м. Щелковская, Щелково городской округ, д. Медвежь Озера, 55	Промназначение	3000	25 340	8 447
19	Минимальное значение			800	-	1 852
20	Минимальное значение			22400	-	24 000
21	Среднее значение			6682	-	7 953
22	Медиана					7 167

Из представленной выборки следует, что земельные участки, предназначенные под индустриальную застройку, предлагаются по цене от 800 руб./кв.м. до 22400 руб./кв.м. Стоимость земельных участков зависит от индивидуальных особенностей. Среднее значение: 7953 руб./кв.м., медианное значение: 7167 руб./кв.м.

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

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



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

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

№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс.руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/282406635/	Московская область, Люберцы, Хлебозаводская улица, 14	производственная база	3346	230 000	68 739
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/249204762/	Московская область, Раменский городской округ, д. Верея, Островецкое шоссе, 14А	производственная база	1310	90 000	68 702
3	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/279867264/	Московская область, Королев, Ярославский проезд, 5Г	производственная база	2046	140 000	68 426
4	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/274686078/	Московская область, Люберцы, м. Жулебино, Котельническая улица, 9	производственная база	3742	250 000	66 809
5	Московская область, Раменский городской округ, Логистический технопарк Софьино	Московская область, Раменский городской округ, Логистический технопарк Софьино тер., к1	производственная база	32238	2 120 000	65 761
6	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/282958660/	Московская область, Мытищи, м. Медведково, Олимпийский проспект, 35Ас1	производственная база	3000	197 500	65 833
7	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/283177947/	Московская область, Раменский городской округ, Родники дп, улица Трудовая, 6	производственная база	16219,8	1 050 000	64 736
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/207041076/	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	производственная база	5379	340 000	63 209
9	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266507013/	Московская область, Балашиха, мкр. Савино	производственная база	1412	89 000	63 031
10	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/282454526/	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	производственная база	6565	400 000	60 929
11	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/256969767/	Московская область, Лосино-Петровский	производственная база	1170	70 000	59 829
12	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/278542051/	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 11	производственная база	2800	160 000	57 143
13	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/281802473/	Московская область, м. Котельники, Раменский городской округ, Сосновый Бор ТСН, 15	производственная база	430	24 000	55 814
14	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/280739259/	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	Складской комплекс	2236	115 000	51 431
15	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/273952215/	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, улица Алексея Короткова	Склад	1000	49 000	49 000
16	https://www.cian.ru/sale/commercial/283178633/	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	производственная база	7074	340 000	48 063
17	https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/252002545/	Московская область, Котельники, м. Котельники, Белая Дача мкр	производственная база	11700	540 000	46 154
18	https://www.domofond.ru/stat/statistika/2023/03/03083509325	Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, улица 2-я Заводская, 8	производственная база	481,3	22 000	45 710



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предло- жения, тыс.руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
19	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/276172407/	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), улица Керамическая, 2Б	производственная база	1000	45 000	45 000
20	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/254320074/	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Жуковского	производственная база	1975,5	85 000	43 027
21	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/279142455/	Московская область, Люберцы городской округ, д. Машково, 30А	производственная база	1872	80 000	42 735
22	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/276555167/	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 11/1	Складской комплекс	1175	49 000	41 702
23	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/275571509/	Московская область, Люберцы, проезд Проектируемый № 4296, 8	Складской комплекс	26865	1 080 000	40 201
24	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/273531687/	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик мкр	Складской комплекс	1000	39 990	39 990
25	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/272455951/	Московская область, Раменское, р-н Залинейный, улица Революции, 15	производственно-складской комплекс	1811	69 990	38 647
26	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/260235627/	Московская область, Щелково, м. Щелковская, Фруктовый проезд, 4	производственно-складской комплекс	4000	150 000	37 500
27	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/278642165/	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, улица Кирова, 23	производство	1662	60 000	36 101
28	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/283063677/	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24А	производственно-складской комплекс	12704,7	430 000	33 846
29	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/267487334/	Московская область, Раменское, р-н Залинейный, Москворецкая улица, 35	производственная база	2000	65 000	32 500
30	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/265442685/	Московская область, Лосино-Петровский, улица Кирова, 9	производственно-складской комплекс	1270	41 000	32 283
31	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/222018141/	Московская область, Щелково, Фряновское шоссе, 20	производственно-складской комплекс	4800	150 000	31 250
32	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/282343549/	Московская область, Лосино-Петровский, улица Кирова, 3	производственно-складской комплекс	5328,2	210 000	39 413
41	Минимальное значение					31 250
42	Минимальное значение					68 739
43	Среднее значение					50 110
44	Медиана					47 109

Таким образом, цена предложения объектов производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости, далее по тексту Отчета - ЕОН) в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах – 31 250 – 68 739 руб./кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 50110 руб./кв. м., медианное значение представленного интервала составило 47 109 руб./кв. м.

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



№ n/n	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
1	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/281592470/	Московская область, Люберцы, Железнодорожная улица, 4	производственно- складской комплекс	1485	1 100 000	741	8 889
2	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282194129/	Московская область, м. Медведково, Мытищи городской округ, д. Бородино, шоссе Осташковское, 70Б	Склад	738	553 500	750	9 000
3	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282595558/	Московская область, м. Медведково, Мытищи городской округ, пос. Кардо- Лента, улица Южная, 4А	Склад	1200	900 000	750	9 000
4	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/282595717/	Московская область, Балашиха, м. Новогиреево, Никольско- Архангельский мкр, Производственно- Складская Зона тер., влб	Производство	1100	825 000	750	9 000
5	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/280613030/	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Производство	800	633 334	792	9 500
6	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/279517089/	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Склад	2000	1 583 333	792	9 500
7	https://reutov.cian.ru/rent/commercial/282595987/	Московская область, Реутов, м. Новокосино	Склад	1000	800 000	800	9 600
8	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/281422791/	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик мкр, улица Свободы, 10	Производственно- складское	700	560 000	800	9 600
9	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/279296481/	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Склад	500	416 500	833	9 996
10	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/279049871/	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Склад	2000	1 668 000	834	10 008
11	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/283070705/	Московская область, Королев, мкр. Костино, улица Академика Легостаева, 12	Производство	645	548 250	850	10 200
12	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/283158993/	Московская область, Мытищи, м. Медведково, Олимпийский проспект, 35/А2	Производственно- складское	1700	1 445 000	850	10 200
13	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/282595822/	Московская область, Балашиха, м. Новогиреево, Никольско- Архангельский мкр,	Производственно- складское	1000	850 000	850	10 200



№ п/п	Источник	Местоположение	Тип недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Стоимость аренды 1 кв.м./мес.	Стоимость аренды 1 кв.м./год
		Производственно-Складская Зона тер., вл4					
14	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282922908/	Московская область, Мытищи, проезд 159-й, вл4с2	Производственно-складское	1700	1 449 900	853	10 235
15	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282595664/	Московская область, Мытищи, м. Медведково, улица Воронина, 15с1	Производственно-складское	1900	1 643 500	865	10 380
16	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/281552772/	Московская область, м. Выхино, Люберцы городской округ, Томилино рп, Птицефабрика мкр, кб	Производственно-складское	1000	950 000	950	11 400
17	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/277231682/	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, м. Медведково, переулок 1-й Стрелковый, б	Производственно-складское	1000	970 000	970	11 640
18	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/273191091/	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, шоссе Энтузиастов, 11/1	Склад	500	500 000	1 000	12 000
19	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/282587429/	Московская область, Люберцы, м. Котельники, Котельническая улица, 23	Склад	600	720 000	1 200	14 400
20	https://reutov.cian.ru/rent/commercial/279085704/	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, м. Новокосино, улица Ленина, 2Ак8	Производство	1476	2 000 000	1 355	16 260
34	Минимальное значение			500	-	741	8 889
35	Минимальное значение			2000	-	1 355	16 260
36	Среднее значение			1152	-	879	10 550
37	Медиана					842	10 104

Таким образом, цена предложения объектов производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости, далее по тексту Отчета - ЕОН) в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах: минимальное значение цены предложения по аренде в месте расположения Объекта оценки для объектов площадью от 500 до 2500 кв.м. составляет на дату оценки 8 889 руб./кв.м./год, максимальное значение – 16 260 руб./кв.м./год, среднее значение – 10 550 руб./кв.м./год, медианное значение – 10 104 руб./кв.м./год.



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

Сегмент рынка земельных участков

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

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

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

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

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

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права для земельных участков

Таблица 2-34

Наименование показателя	Расширенный интервал		
	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87



Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Условия продажи (предложения)

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

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 2-35

Класс объектов	Среднее	Активный рынок	
		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12%	7.3%	16.7%

Условия финансирования

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

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

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

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

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

Типичный срок экспозиции определен на основании: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

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

Таблица 2-36

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также	4	13	8	6	8	10



	участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства						
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
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Характеристика местоположения объекта

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

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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



Таблица 2-37

Зависимость стоимости ЗУ от расстояния от МКАД и КАД (по Московской области и Санкт-Петербурга)			
удельная цена			
Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение доверительного интервала	Минимальная граница доверительного интервала	Максимальная граница доверительного интервала
	$y=4,8 x^{-0,68}$	$y=4,57 x^{-0,66}$	$y=5,05 x^{-0,7}$

где y – удельный показатель,

x – расстояние до МКАД, км.

Площадь земельного участка (фактор масштаба).

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

Расчет корректировки на площадь (масштаб) выполнен в соответствии с Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Таблица 2-38. Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,32}$

Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

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

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



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

Таблица 2-39. Влияние характеристики формы и рельефа участка на стоимость земельного участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межутся неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала



- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Экономические характеристики:

Категория земельного участка.

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

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

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

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Таблица 2-40. Матрица корректировок на разрешенное использование

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0,0010	0,0030	0,0019
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	0,0018	0,0113	0,0059
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4			
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	0,014	0,046	0,028



Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6			
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7			
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0,0032	0,0104	0,0063
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9			
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	0,027	0,096	0,057
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции ; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11	0,040	0,112	0,071
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12			
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры) ; размещение зданий, сооружений , оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13	0,029	0,112	0,066
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы , ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений , используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0,096	0,269	0,17
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,035	0,100	0,060
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников , используемых в сельском хозяйстве, а	1.17	0,032	0,097	0,060



	также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства				
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,127	0,366	0,23
Сенокосшение	Косшение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0,0007	0,0019	0,0012
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0005	0,0014	0,0009
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,17	0,44	0,30
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,22	0,61	0,41
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,06	0,34	0,20
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,17	0,57	0,36
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью	2.4			



	подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования				
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,32	0,84	0,57
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	0,16	0,60	0,37
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,13	0,72	0,41
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	0,34	0,99	0,65
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2			
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного	3.2.1			



	размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами				
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2			
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3			
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4			
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	0,15	0,79	0,43
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1			
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2			
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (мorgи)	3.4.3			
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5			
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1			
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.2			



Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	3.6			
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	0,11	0,54	0,29
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2			
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3			
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7			
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1			
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2			
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	3.8			
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1			
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2			
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	3.9			
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1			
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2			
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и	3.9.3			



	разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира				
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1			
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;	3.10.2			
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,63	1,31	0,95
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,63	1,37	0,98
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,40	1,73	1,04
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,56	1,46	0,99
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,86	1,40	1,12
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,44	0,86	0,64
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,42	0,77	0,59
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8	0,33	1,19	0,74
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1			



Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2			
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	0,22	0,63	0,42
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,18	0,75	0,45
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,45	0,32
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,22	0,45	0,33
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,27	0,84	0,54
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,16	0,56	0,35
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	0,03	0,11	0,07
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1			
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2			
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3			
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4			
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения,	5.1.5			



	необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)				
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6			
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7			
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2			
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	0,03	0,15	0,09
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3	0,02	0,14	0,08
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	0,11	0,44	0,27
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5			
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0			
Недропользование	существование геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1			
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,02	0,12	0,07
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1	0,06	0,19	0,12



Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3	0,08	0,21	0,14
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1			
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,16	0,52	0,33
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,07	0,29	0,18
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,27	0,17
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7			
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1			
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8			
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	0,10	0,43	0,26
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0,04	0,15	0,09
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10			



Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11			
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12			
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0			
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1			
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1			
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2	0,07	0,35	0,20
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2			
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1			
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2	0,06	0,23	0,14
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3			
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	7.3			
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение	7.4			



	аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов				
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5			
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	7.6			
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0			
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1			
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2			
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3			
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4			
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0			



Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1			
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2			
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,08	0,35	0,18
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3			
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0			
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1			
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2			
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3			
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4			
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0			
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах,	11.1			



	водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)				
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2			
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3			
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0			
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;	12.0.1			
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1			
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2			
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,02	0,08	0,04
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	0,08	0,50	0,26

Примечания:

* - нижняя граница - наиболее удаленные от административного центра,

** - верхняя граница - приближенные к административному центру.

Данные корректировки действительны только для реально используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь предлагаемых на рынке участков.

Рыночную цену земельного участка определяет, прежде всего, его место с присущими этому месту особенностями:



- приближенность к общественно значимым объектам (крупным магазинам, рынкам, административным зданиям) и расположение по отношению к красной линии или к проходным/проездным улицам/дорогам;
- транспортная доступность (возможность удобного подъезда и подвоза пассажиров и грузов, автопарковка);
- обеспеченность инженерными коммуникациями (водоснабжение и канализация, электроснабжение и связь, газоснабжение и теплоснабжение);
- социальное и деловое окружение (объединённость собственников окружающих участков общими социальными или бизнес-интересами);
- геологические, эстетические и экологические характеристики, рельеф и конфигурация;
- для сельхозугодий – качество почв, климат и возможность орошения.

Отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешённого использования само по себе не устанавливает (не обеспечивает) высокую или низкую рыночную цену участка. Например, на вновь осваиваемых землях разрешённое использование участка может не соответствовать его наилучшему, экономически эффективному использованию (к примеру: для размещения магазина на окраине, производственного объекта в центре поселения, АЗС или крупного торгового комплекса на малозначимой автодороге и т.д.). В таком случае, выбранный вид разрешённого использования участка не соответствует рынку и представленные в таблице данные не отразят реальную цену такого участка.

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Вид разрешенного использования (ВРИ)

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

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

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

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

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

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

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

ВРИ 6 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

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

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

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

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

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

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

ВРИ 13 - Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей,



причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

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

ВРИ 15 - Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

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

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

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

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

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице ниже представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования. Источник: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 2-41. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Элемент сравнения – инженерно-геологические условия.

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

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

Это объясняется тем, что каждый участок имеет конкретные особенности рельефа, площадь изъянов относительно общей площади земельных участков, степень заболоченности и т.д.



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

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 2-42. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: инженерно-геологические условия.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	0,78	0,74	1,30
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	0,99	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	0,81	0,79	0,83

Элемент сравнения – наличие коммуникаций.

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

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

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

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

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 2-43. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы интервалов для элемента сравнения: наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,9	0,88	0,91



Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Наличие на участке ветхих строений, подлежащих сносу.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Анализ влияния наличия на участке ветхих строений, подлежащих сносу на стоимость выполнен на основании: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Таблица 2-44. Корректировки на снос ветхих строений, сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Сегмент рынка – производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

Основные ценообразующие факторы для объектов индустриальной недвижимости следующие:

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



- Ограниченность доступа к объекту.

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

Качество прав.

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

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

Условия финансирования.

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

Особые условия.

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

Условия рынка.

Скидка на торг

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

Таблица 2-45 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы интервалов

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

Таблица 2-46 Корректирующие коэффициенты к ценам продажи производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Наличие железнодорожной ветки			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
удельная арендная ставка			



Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
Доступ к объекту			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,93
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,94
Наличие ограждения			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
Общая площадь (фактор масштаба)			
удельная цена			
Зависимость удельной цены / арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения усредненные по городам России	$y=1,843x-0,122$	$y=1,696x-0,097$	$y=1,865x-0,134$
Тип Объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,95
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Наличие отопления			
удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,67	0,84
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,65	0,83
Материал стен			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92
Наличие грузоподъемных механизмов			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
удельная арендная ставка			



Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Наличие холодильных камер			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,29
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,3
Класс качества			
удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,73	0,66	0,81
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,71	0,64	0,78
Физическое состояние объекта			
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	0,91
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,8
Состояние отделки			
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13	1,24
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,18	1,13	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,81	0,75	0,88
Функциональное назначение объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены высококласного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3



Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,3
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены высококласного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3
Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,32
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,68	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
Назначение частей производственно-складского комплекса			
удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,3
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

Прочие факторы, влияющие на величину арендной ставки сопоставимых объектов недвижимости

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.

Таблица 2-47. Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости производственно-складского назначения

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке			
Универсальные производственно-складские объекты	14,80%	8,70%	20,90%
Величина операционных расходов в % от потенциального валового дохода			
Универсальные производственно-складские объекты	17,50%	11,40%	23,50%

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет (коллективное мнение сотрудников банков), %**

Универсальные производственно-складские объекты	13,70%	10,40%	16,90%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В результате анализа представленных к продаже земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) наиболее вероятна в пределах – 1852 до 24000 руб./кв. м. Среднее значение представленного интервала 7953 руб./кв. м.

В результате анализа представленных к продаже помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) выявлено, что стоимость предложения к продаже (публичные оферты) находится в диапазоне – 31250 - 68739 руб./кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Среднее значение представленного интервала составило 50 110 руб./кв. м. В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов, необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, итоговая стоимость объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

В результате анализа представленных к аренде помещений производственно-складского назначения (единые объекты недвижимости) в районе расположения Объекта оценки (за счет расширения территории исследования) выявлено, что стоимость предложения к аренде наиболее вероятна в пределах 741 - 1355 руб./кв.м./мес. Среднее значение представленного интервала составило 879 руб./кв. м./мес. (до внесения корректировок). В связи с индивидуальными особенностями объекта оценки и объектов-аналогов,



необходимостью внесения корректировок при применении подходов к оценке, арендная ставка объекта оценки может отличаться от стоимости представленного диапазона в ту, или иную сторону.

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

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от индивидуальных особенностей объекта и может выходить из диапазона стоимостей, определенного в анализе рынка недвижимости.

3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-



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

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

3.2 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием,



функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

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

Учитывая вышесказанное, затратный подход применяться не будет.

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

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



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

При применении подходов к оценке земельных участков оценщик руководствуется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность

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

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

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

В рамках настоящей оценки элементы затратного подхода не применялись.

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

– Метод сравнения продаж

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

– Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

– Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения не применяется в настоящей оценке, так как при условии наличия информации по ценам предложения на продажу объектов недвижимости (застроенных земельных участков), оценщик, как правило, не имеет достаточной и достоверной информации по зданиям и сооружениям, инженерным коммуникациям (объемно-планировочные характеристики, характеристики конструктивных элементов, техническое состояние конструктивных элементов), что не позволяет обоснованно и доказательно



рассчитать корректировки на улучшения земельного участка, так же отсутствует достаточная и достоверная информация о наиболее вероятной доле права собственности на земельный участок в рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

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

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

– Метод остатка

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

– Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

– Метод капитализации дохода

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный



объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо



потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод валового рентного мультипликатора обычно применяется при оценке небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.). Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

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

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

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

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

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

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

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

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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.7 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

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

Правила отбора доступного объема рыночных данных

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

- имущественные права на земельный участок
- местоположение земельного участка
- площадь земельного участка



- категория земельного участка
- класс земельного участка
- наличие коммуникаций на земельном участке

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

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

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

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

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

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



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

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	18.01.2023	23.01.2023	04.02.2023	26.01.2023	19.01.2023
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Местоположение	Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы	Московская область, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента	Московская область, Мытищи городской округ, д. Коргашино, шоссе Пироговское, 2А	Московская область, Богородский городской округ, д. Новая Купавна	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный
Направление	Юго-Восток	Северо-Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Восток
Экономическая зона МР	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Площадь земельного участка, кв.м.	800	4000	7830	1 500	3600
Наличие инженерных систем	Электрофицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрофицирован	Электрофицирован
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Наличие на участке ветхих строений, подлежащих сносу	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения
Цена предложения, руб.	3 200 000,00	22 500 000,00	54 810 000,00	11 000 000,00	29 950 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	4000	5625	7000	7333	8319
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/282588344/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280739286/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280654691/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/277327915/	https://www.cian.ru/sale/commercial/207850514/

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

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	18.01.2023	23.01.2023	04.02.2023	26.01.2023	19.01.2023
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Характеристики местоположения	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы	Московская область, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента	Московская область, Мытищи городской округ, д. Коргашино, шоссе Пироговское, 2А	Московская область, Богородский городской округ, д. Новая Купавна	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный
Направление	Восток	Юго-Восток	Северо-Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Восток
Экономическая зона МР	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Километров до МКАД	32	11,6	13,7	13,6	17,4	12
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Площадь земельного участка, кв.м.	888	800	4 000	7 830	1 500	3 600
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Электрофицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрофицирован	Электрофицирован
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие на участке ветхих строений, подлежащих сносу	-	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб.	-	3 200 000	22 500 000	54 810 000	11 000 000	29 950 000
Цена, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Источник информации	-	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/282588344/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280739286/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280654691/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/277327915/	https://www.cian.ru/sale/commercial/207850514/
Заклучение	-	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>	<i>Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов</i>

**Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных**

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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



- наличие улучшений.

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 4-3 Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права

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

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

Таблица 4-4 Корректировка на передаваемые имущественные права

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изменения цен за период между датами сделки



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

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

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 4-7 Типичные сроки экспозиции

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

Дата предложения к продаже объектов-аналогов находится в рамках срока экспозиции для оцениваемого земельного участка, внесение корректировок не требуется.

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

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	08.02.2023	
Объект – аналог №1	18.01.2023	1,000
Объект – аналог №2	23.01.2023	1,000
Объект – аналог №3	04.02.2023	1,000
Объект – аналог №4	26.01.2023	1,000
Объект – аналог №5	19.01.2023	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

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

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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

Класс объектов	Среднее	Активный рынок	
		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12%	7.3%	16.7%

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

Учитывая состояние рынка недвижимости Московской области (активный рынок) к расчету принято среднее значение расширенного интервала корректировки на уторговывание, в размере -12% или 0,88 к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-10 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений



Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,88
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,88
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,88
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,88
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,88

Класс и категория земельного участка

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

Таблица 4-11 Корректировка на класс земельного участка

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

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

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

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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



Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение доверительного интервала	Минимальная граница доверительного интервала	Максимальная граница доверительного интервала
	$y=4,8 x^{-0,68}$	$y=4,57 x^{-0,66}$	$y=5,05 x^{-0,7}$

Таблица 4-12 Корректировка на местоположение

Объект	Характеристики местоположения	Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	34	
Объект – аналог №1	Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы	до ≈ 10 км от МКАД	11,6	0,481
Объект – аналог №2	Московская область, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	13,7	0,539
Объект – аналог №3	Московская область, Мытищи городской округ, д. Коргашино, шоссе Пироговское, 2А	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	13,6	0,536
Объект – аналог №4	Московская область, Богородский городской округ, д. Новая Купавна	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	17,4	0,634
Объект – аналог №5	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	12	0,493

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

Расчет корректировки на площадь (масштаб) выполнен в соответствии с Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Таблица 4-13 Корректировка на площадь земельного участка

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	888	
Объект – аналог №1	800	0,987
Объект – аналог №2	4 000	1,216
Объект – аналог №3	7 830	1,327
Объект – аналог №4	1 500	1,071
Объект – аналог №5	3 600	1,200

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

Анализ влияния наличия коммуникаций на земельном участке выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права.



Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 4-14 **Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке**

Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	
Объект – аналог №1	Электрофицирован	1,801
Объект – аналог №2	Нет коммуникаций	2,001
Объект – аналог №3	Нет коммуникаций	2,001
Объект – аналог №4	Электрофицирован	1,801
Объект – аналог №5	Электрофицирован	1,801

Наличие ж/д ветки. Коэффициент корректировки на наличие подведенных к земельному участку коммуникаций определен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 4-15 **Корректировка на наличие ж/д ветки**

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

Дополнительные факторы, влияющие на выбор корректирующего коэффициента:

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

Таблица 4-16 **Корректировка на наличие ж/д ветки**

Объект	Наличие ж/д ветки	Корректировка на наличие ж/д ветки
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	Ж/д ветка отсутствует	
Объект – аналог №1	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №2	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №3	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №4	Ж/д ветка отсутствует	1,000
Объект – аналог №5	Ж/д ветка отсутствует	1,000

Наличие улучшений. Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения,



сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Таблица 4-17 **Корректировка на Наличие на участке ветхих строений, подлежащих сносу**

Объект	Наличие на участке ветхих строений, подлежащих сносу	Корректировка на наличие улучшений
Оцениваемый земельный участок (50:15:0071001:12)	-	
Объект – аналог №1	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №3	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №4	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №5	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000

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

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

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

Формула 4-1

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

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

K₁, K₂, ..., K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.



Таблица 4-18. Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Показатель	Оцениваемый ЗУ (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб.	-	3 200 000	22 500 000	54 810 000	11 000 000	29 950 000
Цена, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	18.01.2023	23.01.2023	04.02.2023	26.01.2023	19.01.2023
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	4000	5625	7000	7333	8319
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректирующий коэффициент	-	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	3520	4950	6160	6453	7321
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под промышленную застройку	Земли под промышленную застройку	Земли под промышленную застройку	Земли под промышленную застройку	Земли под промышленную застройку	Земли под промышленную застройку
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Показатель	Оцениваемый ЗУ (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3520	4950	6160	6453	7321
Характеристики местоположения	Московская обл., р- н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы	Московская область, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента	Московская область, Мытищи городской округ, д. Коргашино, шоссе Пироговское, 2А	Московская область, Богородский городской округ, д. Новая Купавна	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный
Экономическая зона МР	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Корректирующий коэффициент	-	0,481	0,539	0,536	0,634	0,493
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1694	2668	3304	4092	3606
Площадь земельного участка, кв.м.	888 +/- 259	800	4 000	7 830	1 500	3 600
Корректирующий коэффициент		0,987	1,216	1,327	1,071	1,200
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1672	3244	4384	4383	4327
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Электрофицирован	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электрофицирован	Электрофицирован
Корректирующий коэффициент		1,801	2,001	2,001	1,801	1,801
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3011	6491	8771	7891	7791
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3011	6491	8771	7891	7791
Наличие улучшений	-	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Показатель	Оцениваемый ЗУ (часть объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		3011	6491	8771	7891	7791



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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-2}$$

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

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 4-3}$$

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

n - количество элементов выборки;

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

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{ски} - P_{ск})}{P_{ск}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-4}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

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

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

Таблица 4-19 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Часть объекта оценки – земельный участок					
Объект – аналог №1	3 011	6 790,97	2264,37	31,34%	-56%
Объект – аналог №2	6 491				-4%
Объект – аналог №3	8 771				29,15%
Объект – аналог №4	7 891				16,21%
Объект – аналог №5	7 791				14,73%

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

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

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

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



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

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

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-5}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Таблица 4-20 Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	4 000	5 625	7 000	7 333	8 319
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	3 011	6 491	8 771	7 891	7 791
Общая чистая коррекция, руб.	989	-866	-1 771	-558	528
в % от цены продажи	24,7	-15,4	-25,3	-7,6	6,3
Общая валовая коррекция, руб.	4 001,6	5 626,9	7 001,9	7 334,7	8 321,1
в % от цены продажи	24,73	-15,39	-25,29	-7,61	6,35
Вес объекта-аналога	2,436	0,106	-0,469	0,558	1,369
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,120	0,130	0,110	0,340	0,300
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.	7 190				
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	888				
Стоимость оцениваемого земельного участка (округленно), руб.	6 386 000				

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

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

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



Заключение о стоимости оцениваемого земельного участка

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

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

Стоимость Земельного участка, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71., по состоянию на 07 апреля 2021г. составляет:

6 386 000 (Шесть миллионов триста восемьдесят шесть тысяч рублей).

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОКС) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Пункт 22д ФСО-7 в части использования методов оценки носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

От применения методов регрессионного анализа оценщиком решено отказаться, т.к. регрессионный метод моделирования стоимости предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных, которыми оценщик не располагает.

Применение качественных методов оценки не могут считаться достоверными, в виду субъективности и неточности расчетов.

При анализе рынка купли-продажи производственно-складских объектов в районе расположения объекта оценки (за счет расширения территории исследования), выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;



5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.7 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже производственных баз (ЕОН) состоящих из различных производственно-складских, административных, бытовых зданий, производственных сооружений, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

При отборе объектов – аналогов, Оценщик предпринял следующие шаги:

Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;

Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода включало в себя следующие этапы:

а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта- аналога по данному элементу сравнения;

в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения (Источник: Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.

):

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м²);

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными



ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом.

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

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

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

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов- аналогов. Информация по объектам аналогам приведена в Таблица 4-21.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Таблица 4-21. Информация по объектам производственно-складского назначения, выбранным в качестве объектов аналогов

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи		Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		24.01.2023	19.01.2023	19.01.2023	06.02.2023	06.02.2023
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Характеристики местоположения*		Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	Московская область, Лосино-Петровский	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Направление от г. Москвы		Юго-Восток	Восток	Восток	Юго-Восток	Юго-Восток
Экономическая зона		до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Километров до МКАД		9,9	7,4	31	5,33	11,4
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Наличие холодильных камер		нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 579,0	623,00	736,10	2 236,00	2 800,00
	Металлические	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	3 800,0	5 942,00	420,70	0,00	0,00
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	5 379,0	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00
	Не отапливаемые, кв.м.	0,0	0,00	0,00	2 236,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	3 800,0	0,00	1 170,00	2 566,40	0,00
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 579,0	6 565,00	0,00	0,00	2 800,00

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	3 800,0	5 942,00	420,70	2 236,00	2 444,00
	административно-офисные, кв.м.	1 579,0	524,00	736,10	0,00	356,00
	бытовые помещения, кв.м.	0,0	99,00	0	0	0
Физическое состояние зданий	хорошее состояние, кв.м.	5 379,0	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00
	удовлетворительное состояние, кв.м.	0,0	0,00	0,00	2 236,00	0,00
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0	0	0,00	0	0
Класс качества		С	В	С	С	В
Площадь, кв.м.		5 379,00	6 565,00	1 170,00	2 236,00	2 800,00
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.		20 000	11 562	2 555,00	11 000,00	4 500,00
Цена предложения, руб.		340 000 000	400 000 000	70 000 000	115 000 000	160 000 000
Цена предложения (ЕОН -единый объект недвижимости), руб./кв.м.		63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
Среднее значение, руб.		58 508				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.		4518				
Коэффициент вариации (v), %		7,72%				
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/207041076/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/282454526/	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/256969767/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/280739259/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/278542051/

Таблица 4-22. Сравнение оцениваемого объекта оценки (ЕОН) с объектами-аналогами

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Передаваемые имущественные права на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	24.01.2023	19.01.2023	19.01.2023	06.02.2023	06.02.2023
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Объект под пищевое производство	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	Московская область, Лосино-Петровский	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Направление от г. Москвы	Восток	Юго-Восток	Восток	Восток	Юго-Восток	Юго-Восток
Экономическая зона	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Удаленность от МКАД	34	9,9	7,4	31	5,33	11,4
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>

Показатель	Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	1579	623	736,1	2 236,00	2800
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	3800	5942	420,7	0,00	0,00
Металлические	0,00	0	0	0	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 311,10	5 379,00	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00
Не отапливаемые, кв.м.	48,80	0,00	0,00	0,00	2 236,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	3800	0	1170	2566,4	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	1579	6565	0	0	2800
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 359,90	5 379,00	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,80	0,00	0,00	0,00	2 236,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 249,65	3 800,00	5 942,00	420,70	2 236,00	2 444,00
административно-офисные, кв.м.	110,25	1 579,00	524,00	736,10	0,00	356,00
бытовые помещения, кв.м.	0,00	0,00	99,00	0,00	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>

Показатель		Объекты оценки (ЕОН)	Объект-аналог (ЕОН) №1	Объект-аналог (ЕОН) №2	Объект-аналог (ЕОН) №3	Объект-аналог (ЕОН) №4	Объект-аналог (ЕОН) №5
Класс качества		В	С	В	С	С	В
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Площадь, кв.м.	Объект оценки (ЕОН)	1 359,90	5 379,00	6 565,00	1 170,00	2 236,00	2 800,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Цена предложения, руб.		-	340 000 000	400 000 000	70 000 000	115 000 000	160 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		-	63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/207041076/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/282454526/	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/256969767/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/280739259/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/278542051/



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

Оценщиком не использованы самые дешевые и самые дорогие аналоги; аналоги которым, исходя из доступной рыночной информации, нет возможности внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам; аналоги которым требуется наибольшее количество корректировок, что увеличивает погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 5 объектов-аналогов, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующих значительных корректировок.

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

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве собственности. Однако, земельные участки у объектов-аналогов оформлены как на праве собственности, так и на праве пользования (аренда). Учитывая вышесказанное, требуется внесение корректировок.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов: июнь-июль 2020г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в различных по статусу населенного пункта регионах, требуется внесение корректировки.

Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – общая площадь, физическое состояние. Требуется внесение корректировок.

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

Сравниваемые объекты различны по сервису и дополнительным элементам, в частности – наличием отопления, оснащенность грузоподъемными механизмами. Требуется внесение корректировок.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении (Источник: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.), Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

2. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. отдельно стоящего здания.



От прочих единиц сравнения оценщиком решено отказаться.

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.



Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении⁹, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения для Объекта оценки (ЕОН).

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹⁰, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе.

Передаваемые имущественные права на улучшения. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемых ОКС не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 4-23 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

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

⁹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

¹⁰ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.



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

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

Таблица 4-24 **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

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

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

Условия продажи оцениваемых объектов капитального строительства типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-25 **Корректировка на условия продажи (предложения)**

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

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

Изменения цен за период между датами сделки

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

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

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.



Таблица 4-26 Тичные сроки экспозиции (ОКС)

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

Типичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции, внесение корректировок не требуется.

Таблица 4-27 Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки (ЕОН)	08.02.2023	
Объект – аналог №1	24.01.2023	1,159
Объект – аналог №2	19.01.2023	1,159
Объект – аналог №3	19.01.2023	1,159
Объект – аналог №4	06.02.2023	1,159
Объект – аналог №5	06.02.2023	1,159

Наличие скидки к ценам предложений

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

Поправка на уторговывание определена на основании Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Таблица 4-28 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:



1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

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

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – Высококласный специализированный складской объект. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в г. Москва, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение для группы А интервала в размере - 0,95 к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-29 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ЕОН)**

Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ЕОН)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,9400
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,9400
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,9400
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,9400
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,9400

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

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

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела «Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за 2 полугодие 2022 года .настоящего Отчета.

Объект оценки (ЕОН) расположен в Восточном направлении от Москвы, в экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)». Объекты аналоги, расположены в различных направлениях от Москвы и в других экономических зонах, требуется введение корректировки.

Таблица 4-30 **Корректировка на местоположение – местоположение в границах города (ЕОН)**

Объект	Характеристики местоположения	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Московская область, Шаховский р-н, городское поселение Шаховская, пос. Шаховская, Волочановское шоссе, д. 7	Запад	за пределами МБК (А-108)	
Объект – аналог №1	Шаховская, ул.Волочановское шоссе дом 28, Шаховская	Запад	за пределами МБК (А-108)	1,000
Объект – аналог №2	Москва, поселение Вороновское, село Вороново, 1с1, ЛМС	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,797
Объект – аналог №3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Верея, Калужская улица, 48А, Верея	Юго-Запад	за пределами МБК (А-108)	0,583
Объект – аналог №4	Московская область, Богородский городской округ, Имени Воровского рп, ул. Рабочая, 6А	Восток	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	1,024
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724

Корректировка на передаваемые имущественные права земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН).

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

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 4-31 **Матрица корректирующих коэффициентов на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН)**

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

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Передаваемые права объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (не сопоставимы. Требуется внесение корректировки. Передаваемые права объекта-аналога №2 и №3 и оцениваемого земельного участка не сопоставимы. Требуется внесение корректировки.

Таблица 4-32 **Корректировка на передаваемые имущественные права (земельный участок из состава ЕОН).**



Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый земельный участок из состава ЕОН	Право собственности	
Объект – аналог №1	Собственность	1,000
Объект – аналог №2	Собственность	1,000
Объект – аналог №3	Собственность	1,000
Объект – аналог №4	Собственность	1,000
Объект – аналог №5	Собственность	1,000

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

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 1.39x - 0,21$$

Формула 4-6

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Таблица 4-33 **Корректировка на площадь земельного участка (земельный участок из состава ЕОН)**

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	y	Корректировка на площадь земельного участка
Земельный участок из состава ЕОН	888	0,3341	
Объект – аналог №1	20 000	0,1737	1,923
Объект – аналог №2	11 562	0,1949	1,714
Объект – аналог №3	2 555	0,2676	1,248
Объект – аналог №4	11 000	0,1969	1,696
Объект – аналог №5	4 500	0,2376	1,406

Корректировка на местоположение земельного участка из состава единого объекта оценки (ЕОН). Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

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

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

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



Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД	Среднее значение доверительного интервала	Минимальная граница доверительного интервала	Максимальная граница доверительного интервала
	$y=4,8 \cdot x^{-0,68}$	$y=4,57 \cdot x^{-0,66}$	$y=5,05 \cdot x^{-0,7}$

Таблица 4-34 Корректировка на местоположение

Объект	Характеристики местоположения	Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД	Корректировка на местоположение
Объект оценки (земельный участок из состава ЕОН)	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	34,00	
Объект – аналог №1	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	9,90	0,432
Объект – аналог №2	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	46	7,40	0,355
Объект – аналог №3	Московская область, Лосино-Петровский	99	31,00	0,939
Объект – аналог №4	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	49	5,33	0,284
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	64	11,40	0,476

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

Таблица 4-35 Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, кудельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,3
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87



Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,3

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 4-36 **Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)**

Объект	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ЕОН)	Объект под пищевое производство	
Объект – аналог №1	Универсальные производственно-складские объекты	1,210
Объект – аналог №2	Универсальные производственно-складские объекты	1,210
Объект – аналог №3	Универсальные производственно-складские объекты	1,210
Объект – аналог №4	Универсальные производственно-складские объекты	1,210
Объект – аналог №5	Универсальные производственно-складские объекты	1,210

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения, производственно-складские помещения, вспомогательные здания.

Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.



**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 181

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

Матрица корректирующих коэффициентов на назначение частей производственно-складского комплекса

Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Таблица 4-37 Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,90	1,00	1,03	5 379,00	1,00	1,10	6 565,00	0,98	1,03	1 156,80	1,00	1,21	2 236,00	1,00	1,00	2 800,00	1,00	1,04
ПС часть	1 249,65	0,92	0,92	3 800,00	0,71	0,71	5 942,00	0,91	0,91	420,70	0,36	0,36	2 236,00	1,00	1,00	2 444,00	0,87	0,87
АО часть	110,25	0,08	0,11	1 579,00	0,29	0,39	524,00	0,08	0,11	736,10	0,64	0,85	0,00	0,00	0,00	356,00	0,13	0,17
бытовая часть	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99,00	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						0,936			0,999			0,849			1,027			0,985



Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-38 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		оборудовано железнодорожной веткой	без железнодорожной ветки
Объект оценки	оборудовано железнодорожной веткой	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-39 Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на наличие железнодорожной ветки
Объект оценки (ЕОН)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.



Таблица 4-40 Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 4-41 Корректировка на материал стен

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффици- циент	м2	уд вес	коэффици- циент	м2	уд вес	коэффици- циент	м2	уд вес	коэффици- циент	м2	уд вес	коэффици- циент	м2	уд вес	коэффици- циент
всего	1 359,9	1,000	1,00	5 379,0	1,000	0,84	6 565,0	1,000	0,80	1 156,8	1,000	0,92	2 236,0	1,000	1,00	2 800,0	1,000	1,00
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	1,000	1,000	1 579	0,294	0,294	623	0,095	0,095	736	0,636	0,636	2 236,00	1,000	1,000	2 800,00	1,000	1,000
Металлические	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	0,000	0,000	3 800	0,706	0,551	5 942	0,905	0,706	421	0,364	0,284	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Коэффициент поправки						1,184			1,249			1,087			1,000			1,000



Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-42 Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		наземная часть	наземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 4-43 Корректировка на этажное расположение (ОКС)

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки (ЕОН)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут



иметь иное значение.

Таблица 4-44 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Отопление есть	Отопление отсутствует
Объект оценки	Отопление есть	1,00	1,33
	Отопление отсутствует	0,75	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-45 **Корректировка на наличие отопления**

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,90	1,00	0,99	5 379,00	1,00	1,00	6 565,00	1,00	1,00	1 170,00	1,00	1,00	2 236,00	1,00	0,75	2 800,00	1,00	1,00
Отапливаемые, кв.м.	1 311,10	0,96	0,96	5 379,00	1,00	1,00	6 565,00	1,00	1,00	1 170,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	2 800,00	1,00	1,00
Не отапливаемые, кв.м.	48,80	0,04	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 236,00	1,00	0,75	0,00	0,00	0,00
Коэффициент поправки						0,991			0,991			0,991			1,321			0,991



Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-46 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		не обеспеченно ГМП	обеспеченно ГМП
Объект оценки	не обеспеченно ГМП	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-47 Корректировка на наличие ГПМ

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,90	1,00	0,89	5 379,00	1,00	0,97	6 565,00	1,00	0,89	1 170,00	1,00	1,00	2 566,40	1,00	1,00	2 800,00	1,00	0,89
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	3 800,00	0,71	0,71	0,00	0,00	0,00	1 170,00	1,00	1,00	2 566,40	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	1,00	0,89	1 579,00	0,29	0,26	6 565,00	1,00	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 800,00	1,00	0,89
Коэффициент поправки						0,920			1,000			0,890			0,890			1,000

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные ты объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

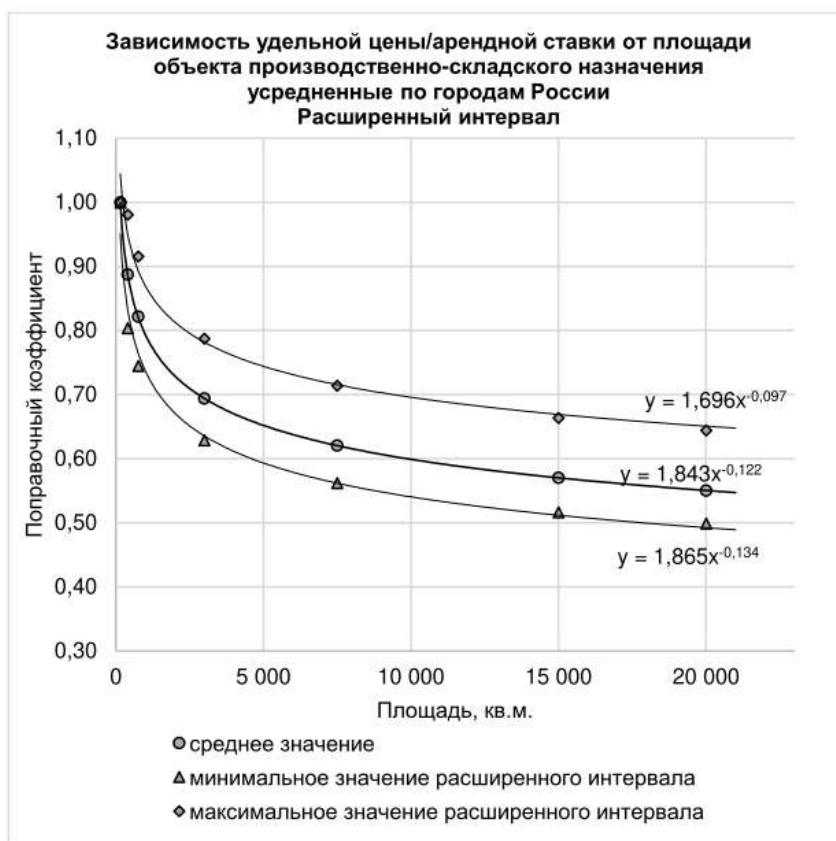
Рис. 59¹⁶

Таблица 4-48 Корректировка на площадь (ОКС)

Объект	Площадь, кв.м.	Y	Корректировка на площадь
Оцениваемый ЕОН	1 359,90	0,7643	
Объект – аналог №1	5 379,0	0,6462	1,183
Объект – аналог №2	6 565,0	0,6307	1,212
Объект – аналог №3	1 170,0	0,7784	0,982
Объект – аналог №4	2 236,0	0,7193	1,063
Объект – аналог №5	2 800,0	0,6998	1,092

Физическое состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.



Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-49 Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

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

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.



Таблица 4-50 Корректировка на физическое состояние зданий

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	Кoeffи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент	м2	уд вес	коэффи- циент
всего	1 408,7	1,0	0,993	5 379,0	1,0	1,000	6 565,0	1,0	1,000	1 170,0	1,0	1,000	2 236,0	1,0	0,810	2 800,0	1,0	1,000
хорошее состояние, кв.м.	1 359,9	1,0	0,965	5 379,0	1,0	1,000	6 565,0	1,0	1,000	1 170,0	1,0	1,000	0,0	0,0	0,000	2 800,0	1,0	1,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,8	0,0	0,028	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	2 236,0	1,0	0,810	0,0	0,0	0,000
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000	0,0	0,0	0,000
Коэффициент поправки						0,993			0,993			0,993			1,226			0,993



Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового та, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-51 Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)

Таблица 135

усредненные данные по России			
цены		Аналог	
		Высококласная недвижимость (А, А+, В, В+)	Низкокласная недвижимость (С и ниже)
Объект оценки	Высококласная недвижимость (А, А+, В, В+)	1,00	1,37
	Низкокласная недвижимость (С и ниже)	0,73	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-52 Корректировка на класс качества (ОКС)

Объект	Класс качества	Корректировка на класс качества
Объект оценки (ЕОН)	В	
Объект – аналог №1	С	1,370
Объект – аналог №2	В	1,000
Объект – аналог №3	С	1,370
Объект – аналог №4	С	1,370
Объект – аналог №5	В	1,000

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

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

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

Формула 4-7

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

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

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для объекта оценки (ЕОН)
Таблица 4-53

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	340 000 000	400 000 000	70 000 000	115 000 000	160 000 000
Общая площадь, кв.м.	1 359,90	5 379	6 565	1 170	2 236	2 800
Площадь земельного участка, кв.м.	888,00	20 000	11 562	2 555	11 000	4 500
Стоимость за единицу площади, руб./кв.м.	-	63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/207041076/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/282454526/	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/256969767/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/280739259/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/278542051/
1. Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
2. Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
3. Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
4. Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	24.01.2023	19.01.2023	19.01.2023	06.02.2023	06.02.2023
Корректировка на дату сделки		1,159	1,159	1,159	1,159	1,159
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		73 259	70 617	69 342	59 609	66 229
5. Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		64 468	62 143	61 021	52 456	58 281

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Характеристики местоположения	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	Московская область, Лосино-Петровский	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Направление от г. Москвы	Восток	Юго-Восток	Восток	Восток	Юго-Восток	Юго-Восток
Экономическая зона	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Корректировка на местоположение		0,708	0,582	1,000	0,708	0,896
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		45 615	36 198	61 021	37 116	52 242
Физические характеристики						
Удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный сравнительным подходом, руб. / кв.м.	7 191,4					
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права (ЗУ)		1,000	1,190	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		7 191	8 558	7 191	7 191	7 191
Площадь земельного участка, кв.м.	888	20 000	11 562	2 555	11 000	4 500
Корректировка на площадь земельного участка		1,923	1,714	1,248	1,696	1,406
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		13 831	14 670	8 978	12 199	10 112
Характеристики местоположения*	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, 1-я Вольская улица, вл29	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, улица 8-я Линия, 1	Московская область, Лосино-Петровский	Московская область, Люберцы, Южная улица, 38	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А
Экономическая зона МР	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Удаленность от МКАД	34	9,9	7,4	31	5,33	11,4
Корректировка на местоположение		0,432	0,355	0,939	0,284	0,476
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5 977	5 201	8 432	3 460	4 810

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Скорректированная стоимость за объект, руб.</i>	-	245 364 803	237 637 926	71 394 400	82 991 036	146 276 609
<i>Скорректированная стоимость земельного участка, руб.</i>	-	119 542 350	60 136 477	21 543 314	38 063 017	21 643 426
<i>Скорректированная стоимость ОКС, руб.</i>	-	125 822 453	177 501 449	49 851 086	44 928 019	124 633 184
<i>Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.</i>	-	23 391	27 038	42 608	20 093	44 512
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		23 391	27 038	42 608	20 093	44 512
Функциональное назначение	Объект под пищевое производство	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,210	1,210	1,210	1,210	1,210
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		28 304	32 715	51 555	24 313	53 859
Назначение частей производственно-складского комплекса	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 249,65	3 800,00	5 942,00	420,70	2 236,00	2 444,00
административно-офисные, кв.м.	110,25	1 579,00	524,00	736,10	0,00	356,00
бытовые помещения, кв.м.	0,00	0,00	99,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса		0,936	0,999	0,849	1,027	0,985
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		26 494	32 676	43 748	24 963	53 073
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Корректировка наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		26 494	32 676	43 748	24 963	53 073
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 311,10	5 379,00	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Не отапливаемые, кв.м.	48,80	0,00	0,00	0,00	2 236,00	0,00
Корректировка на наличие отопления		0,991	0,991	0,991	1,321	0,991
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		26 257	32 383	43 356	32 985	52 597
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	1 579,00	623,00	736,10	2 236,00	2 800,00
Металлические	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	3 800,00	5 942,00	420,70	0,00	0,00
Корректировка на материал стен		1,184	1,249	1,087	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		31 088	40 434	47 126	32 985	52 597
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		31 088	40 434	47 126	32 985	52 597
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	3 800,00	0,00	1 170,00	2 566,40	0,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	1 579,00	6 565,00	0,00	0,00	2 800,00
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0,920	1,000	0,890	0,890	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		28 592	40 434	41 942	29 357	52 597
Класс качества	В	С	В	С	С	В
Корректировка на класс качества		1,370	1,000	1,370	1,370	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		39 171	40 434	57 461	40 219	52 597
Площадь, кв.м.	1 359,90	5 379,00	6 565,00	1 170,00	2 236,00	2 800,00
Корректировка на площадь		1,183	1,212	0,982	1,063	1,092
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		46 326	48 996	56 416	42 735	57 442
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 359,90	5 379,00	6 565,00	1 170,00	0,00	2 800,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,80	0,00	0,00	0,00	2 236,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		0,993	0,993	0,993	1,226	0,993

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		46 021	48 674	56 045	52 412	57 064
Уровень отделки	Капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка на уровень отделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади, руб.кв.м.		46 021	48 674	56 045	52 412	57 064



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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-8}$$

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

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}} \quad \text{Формула 4-9}$$

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

n - количество элементов выборки;

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

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 4-10}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

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

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ ед.изм.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 4-54

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	46 021	52 042,92	1487,20	2,86%	-12%
Объект – аналог №2	48 674				-6%
Объект – аналог №3	56 045				7,69%
Объект – аналог №4	52 412				0,71%
Объект – аналог №5	57 064				9,65%

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

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

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

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

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

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

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:



$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-11}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Расчет стоимости объекта оценки (часть объекта оценки) в рамках сравнительного подхода

Таблица 4-55

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	63 209	60 929	59 829	51 431	57 143
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	46 021	48 674	56 045	52 412	57 064
Общая чистая коррекция, руб.	17 188	12 256	3 784	-980	79
в % от цены продажи	-755,6	-641,4	-4 690,2	-2 244,0	-1 938,0
Общая валовая коррекция, руб.	70 019,9	67 053,5	60 870,3	70 245,7	38 904,8
Вес объекта-аналога	0,476	0,612	0,878	1,037	0,997
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,119	0,153	0,220	0,259	0,249
Стоимость оцениваемых ОКС из состава ЕОН, руб./кв.м.	53 037				
Количество ед. измерения оцениваемых ОКС из состава ЕОН, кв.м.	1 359,9				
Стоимость оцениваемых ОКС из состава ЕОН по сравнительному подходу, (округленно), руб.	72 126 000				

Заключение о стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объектов капитального строительства из состава единого объекта недвижимости (ЕОН), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 08 февраля 2023 г., составляет:

72 126 000 (Семьдесят два миллиона сто двадцать шесть тысяч рублей).



4.3 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, выполненный в настоящем Отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Оценщик счел необходимым применение доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

4.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объекты оценки, на дату оценки, могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и тичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамках доходного подхода применяется *метод прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 4-12



где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

4.5 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
3. Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход – недозагрузка;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации
7. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
8. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Zap} \times S \times 12$$

Формула 4-13

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Zap – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м. в мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемым.

Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы осуществлялся в следующей последовательности:

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных;
- Выбор элементов и единиц сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Определение весовых коэффициентов, определение итоговой величины арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

Арендные ставки приняты на основании анализа рынка аренды нежилых помещений в регионе в зависимости от местоположения, размеров, конструктивных особенностей, состояния внутренней отделки помещений и предполагаемого наиболее эффективного использования объекта оценки.

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Выделяют 3 категории:

- Состав платежей;
- Размеры платежей;



- Способы расчетов.

Одним из главных принципов определения арендной платы, является возвратность арендованных средств с приростом или арендным процентом.

Вложение средств в развитие производства, является активной операцией, поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского и включать часть дохода, который может быть получен при организации, использования взятого в аренду имущества. Таким образом, в состав арендной платы входят четыре экономических элемента:

- Амортизация отчисления.
- Средства на капитальный ремонт объекта, в зависимости от доли участия собственника в его проведение.
- Налог на имущество (НИ).
- Арендный процент (ПА).

Как правило, коммунальные платежи, электричество, уборка и телефония не включены в состав арендной платы, и платятся отдельно арендатором.

Арендные ставки определялись с применением метода сравнения продаж (предложений).

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимостей аренды сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана стоимость аренды за единицу площади (руб./кв.м./месяц). Стоимость аренды за единицу площади - наиболее распространенная единица сравнения. Применение данной единицы сравнения при оценке объектов коммерческой недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов. Стоимость аренды за единицу площади отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта (местоположение, назначение, размер и т. д.).

Выбор объектов сравнения

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной сумме арендной платы предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых в аренду. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе 2.7 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен



оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов аналогов.

Все приведенные арендные ставки по аналогам включают НДС, а также следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет чаще всего Арендатор.

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов. Правила отбора доступного объема рыночных данных

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

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

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие величину арендной платы объектов оценки.



Таблица 4-56. Выбор и установление арендной ставки объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права		Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования		Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия аренды		Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки		06.02.2023	08.02.2023	07.02.2023	01.02.2023	06.02.2023
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)		Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Функциональное назначение		Складской комплекс	Складской комплекс	Склад	Склад	Складской комплекс
Характеристики местоположения*		Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Московская область, Королев, мкр. Костино, улица Академика Легостаева, 12	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, шоссе Энтузиастов, 11/1	Московская область, Мытищи, м. Медведково, улица Воронина, 15с1	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, м. Медведково, переулок 1-й Стрелковый, 6
Наличие железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	2 000,00	0	0,00	0,00	0,00
	Металлические	0,00	0	0	0	0
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	645,00	1 700,00	1 900,00	1 000,00
Этаж расположения		Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	2 000,00	645,00	1 700,00	1 900,00	1 000,00
	Не отапливаемые, кв.м.	0,00	0	0,00	0	0
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	1 700,00	0,00	0,00
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	2 000,00	645	0,00	1 900,00	1 000,00
Физическое состояние здания	хорошее состояние, кв.м.	2 000,00	645	1 700,00	1 900,00	1 000,00
	удовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0,00	0,00	0,00



Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0
Назначение частей промбазы	производственно-складские помещения, кв.м.	2 000,00	589,0	1 655,00	1 900,00	972,00
	административно-офисные, кв.м.	0,00	38,0	0	0,00	0
	бытовые помещения, кв.м.	0,00	18,0	45,00	0	28
Уровень ремонта		Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Класс качества		С	С	В	В	В
Площадь, кв.м.		2 000,00	645,00	1 700,00	1 900,00	1 000,00
Коммунальные платежи**		Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены
Цена предложения, руб. в мес.		1 668 000	548 250	1 445 000	1 643 500	970 000
Цена предложения, руб./кв.м. в мес. (округленно)		834	850	850	865	970
Среднее значение, руб.		874				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.		55				
Коэффициент вариации (v), %		6,28%				
Источник информации		https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/279049871/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/283070705/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/283158993/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282595664/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/277231682/

Таблица 4-57. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	06.02.2023	08.02.2023	07.02.2023	01.02.2023	06.02.2023
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена аренды	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
		<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>	<i>(возможно введение корректировки)</i>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Универсальный производственно-складской объект	Складской комплекс	Складской комплекс	Склад	Склад	Складской комплекс
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Московская область, Королев, мкр. Костино, улица Академика Легостаева, 12	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, шоссе Энтузиастов, 11/1	Московская область, Мытищи, м. Медведково, улица Воронина, 15с1	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, м. Медведково, переулок 1-й Стрелковый, 6
Направление от г. Москва	Восток	Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Восток	Северо-Восток
Экономическая зона	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД
Удаленность от МКАД	34	10,9	12,3	10,8	7,9	10
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	-	-	-	-	-	-



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	2000	0	0	0	0
Металлические	0,00	0	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	0	645	1700	1900	1000
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Этажное расположение	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 311,10	2000	645	1700	1900	1000
Не отапливаемые, кв.м.	48,80	0	0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0	1700	0	1000
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	2000	645	0	1900	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 359,90	2000	645	1700	1900	1000
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,80	0	0	0	0	0
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 249,65	2000	589,0	1655	1900	972
административно-офисные, кв.м.	110,25	0	38,0	0	0	0
бытовые помещения, кв.м.	0,00	0	18,0	45	0	28
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Уровень ремонта	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Класс качества	В	С	С	В	В	В
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	Объект оценки (ОКС)	1 359,90	645	1700	1900	1000
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи: включены
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Цена предложения к аренде, руб./мес.	-	1 668 000	548 250	1 445 000	1 643 500	970 000
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	834	850	850	865	970
Источник информации	-	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/279049871/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/283070705/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/283158993/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/282595664/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/277231682/



Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении 2.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Учитывая, что объект оценки, как и объекты сравнения, оформлен на праве аренды, введение корректировки не требуется.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

Объекты аналоги представлены на аренду в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов январь-февраль 2023г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

Объекты-аналоги расположены в Московской области, в районах имеющих различный уровень арендных ставок на производственно-складскую недвижимость, требуется внесение корректировок.

Объекты аналоги различны с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, в частности – общая площадь; материал стен; физическое состояние. Требуется внесение корректировок

Объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения с различным составом разнофункциональных площадей. Требуется внесение корректировок.

В арендную ставку объектов-аналогов включены следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет в разных случаях несет Арендатор или Арендодатель.

Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

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

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 4-58 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый объект (ОКС)	Право пользования на условиях договора аренды	
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 4-59 **Корректировка на условия финансирования (ОКС)**

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

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

Условия аренды объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 4-60 **Корректировка на условия аренды (предложения) (ОКС)**

Объект	Условия аренды (предложения)	Корректировка на условия аренды (предложения)
Оцениваемый объект (ОКС)	Условия аренды типичные	
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000



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

Изменения цен за период между датами сделки

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

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

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 4-61 Типичные сроки экспозиции (ОКС)

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

Если дата предложения к аренде объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

Типичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции, внесение корректировки не требуется.

Таблица 4-62 Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки (ОКС)

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый объект (ОКС)	08.02.2023	
Объект – аналог №1	06.02.2023	1,000
Объект – аналог №2	08.02.2023	1,000
Объект – аналог №3	07.02.2023	1,000
Объект – аналог №4	01.02.2023	1,000
Объект – аналог №5	06.02.2023	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

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

Поправка на уторговывание определена на основании Поправка на уторговывание определена на основании Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 г. ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)".



Таблица 4-63 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ
Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максим.-маленькие – в июле и декабре.									

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

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – объекты под пищевое производство. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение интервала в размере -7% или 0,93 (1-7%=0,93) к ценам предложения к продаже.

Таблица 4-64 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ОКС)

Объект	Т сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (ОКС)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,9300
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,9300

Тип объекта. В качестве та объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно



организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Анализ влияния та объекта на стоимость выполнен на основании: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.

Таблица 4-65 Значения корректирующих коэффициентов на т объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Арендные ставки производственно-складских объектов			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,91	0,87	0,96

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства представляют собой отдельно стоящие здания, объекты-аналоги представляют собой помещения в производственно-складских зданиях, необходимо внести корректировку. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,099.

Таблица 4-66 Корректировка на т объекта (ОКС)

Объект	Т объекта	Корректировка на т объекта
Объект оценки (ОКС)	Отдельно стоящее здание	
Объект – аналог №1	Помещение	1,099
Объект – аналог №2	Помещение	1,099
Объект – аналог №3	Помещение	1,099
Объект – аналог №4	Помещение	1,099
Объект – аналог №5	Помещение	1,099

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.



Таблица 4-67 Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, кудельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,29
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

Объект оценки представляет собой: Объект под пищевое производство, объекты-аналоги: Универсальный производственно-складской объект, необходимо внести корректировку на тип объекта. Корректирующий коэффициент составляет 1,22

Таблица 4-68 Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)

Объект	Тип объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Объект под пищевое производство	
Объект – аналог №1	Универсальный производственно-складской объект	1,220
Объект – аналог №2	Универсальный производственно-складской объект	1,220
Объект – аналог №3	Универсальный производственно-складской объект	1,220
Объект – аналог №4	Универсальный производственно-складской объект	1,220
Объект – аналог №5	Универсальный производственно-складской объект	1,220

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

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

Анализ влияния местоположения производственно-складской недвижимости выполнен на основании Раздела 2.3.2 настоящего Отчета.

Объект оценки (ЕОН) расположен в Восточном направлении от Москвы, в экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)». Объекты аналоги №1, №2, №4 и №5, расположены в других направлениях от Москвы и в других экономических зонах, требуется введение корректировки.

Таблица 4-69 Расчет корректировки на местоположение



№ п/п	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, руб.	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (ЕОН)	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №1	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №2	Запад	за пределами МБК (А-108)	2100	1,000
Объект – аналог №3	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	2900	0,724
Объект – аналог №4	Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	3000	0,700
Объект – аналог №5	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	17400	0,724

Таблица 4-70 **Корректировка на местоположение – местоположение в границах города (ЕОН)**

Объект	Характеристики местоположения	Направление от г. Москва	Экономическая зона	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Дорохово, Московская улица, 8, Дорохово	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №1	Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25, Наро-Фоминск	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №2	Московская область, Волоколамский городской округ, деревня Афанасово, Главная улица, 26, Волоколамск	Запад	за пределами МБК (А-108)	1,000
Объект – аналог №3	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Бекасово, 28, Киевский	Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724
Объект – аналог №4	Московская область, Рузский городской округ, посёлок Брикет, Центральная улица, 29/1, Новопетровское	Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,700
Объект – аналог №5	Московская область, Дмитровский городской округ, Горшково поселок, 20А	Северо-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	0,724

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.



Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-71 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		оборудовано железнодорожной веткой	без железнодорожной ветки
Объект оценки	оборудовано железнодорожной веткой	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-72 Корректировка на наличие железнодорожной ветки (ОКС)

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (ОКС)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000

Материал стен. Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Таблица 4-73 Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен (ОКС)

Материал стен			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63



Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

Таблица 4-74. Матрица коэффициентов (ОКС)

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Таблица 4-75 Корректировка на материал стен (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,9	1,000	1,00	2 000	1,000	1,00	645	1,000	0,78	1 700	1,000	0,78	1 900	1,000	0,78	1 000	1,000	0,78
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	1,000	1,000	2 000,00	1,000	1,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	645	1,000	0,780	1 700	1,000	0,780	1 900,00	1,000	0,780	1 000,00	1,000	0,780
Коэффициент поправки						1,000			1,282			1,282			1,282			1,282



Этажное расположение (для производственно-складской недвижимости). Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Корректировка на этажное расположение определена по данным справочника: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

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

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-76 Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения для производственно-складской недвижимости (ОКС)

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Таблица 4-77 Корректировка на этажное расположение (ОКС)

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки (ОКС)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;



- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-78 Значения корректирующих коэффициентов на наличие отопления (ОКС)

усредненные данные по России			
арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-79 **Корректировка на наличие отопления (ОКС)**

Показатели	Объект оценки(ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,9	1,000	0,99	2 000,0	1,000	1,00	645,0	1,000	1,00	1 700,0	1,000	1,00	1 900,0	1,000	1,00	1 000,0	1,000	1,00
Отапливаемые, кв.м.	1 311,1	0,964	0,964	2 000,0	1,000	1,000	645,0	1,000	1,000	1 700,0	1,000	1,000	1 900,0	1,000	1,000	1 000,0	1,000	1,000
Не отапливаемые, кв.м.	48,8	0,036	0,026	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						0,990			0,990			0,990			0,990			0,990



Наличие ГПМ. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного та;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-80 Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		не обеспеченно ГМП	обеспеченно ГМП
Объект оценки	не обеспеченно ГМП	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-81 Корректировка на наличие ГПМ (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,9	1,000	0,84	2 000,0	1,000	0,84	645,0	1,000	0,84	1 700,0	1,000	1,00	1 900,0	1,000	0,84	1 000,0	1,000	1,00
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	1 700	1,000	1,000	0,00	0,000	0,000	1 000,00	1,000	1,000
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	1,000	0,840	2 000,00	1,000	0,840	645	1,000	0,840	0	0,000	0,000	1 900,00	1,000	0,840	0,00	0,000	0,000
Коэффициент поправки						1,000			1,000			0,840			1,000			0,840

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь определена по данным: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Корректировка введена в соответствии с данными ниже приведенного графика Минимальная граница расширенного интервала).

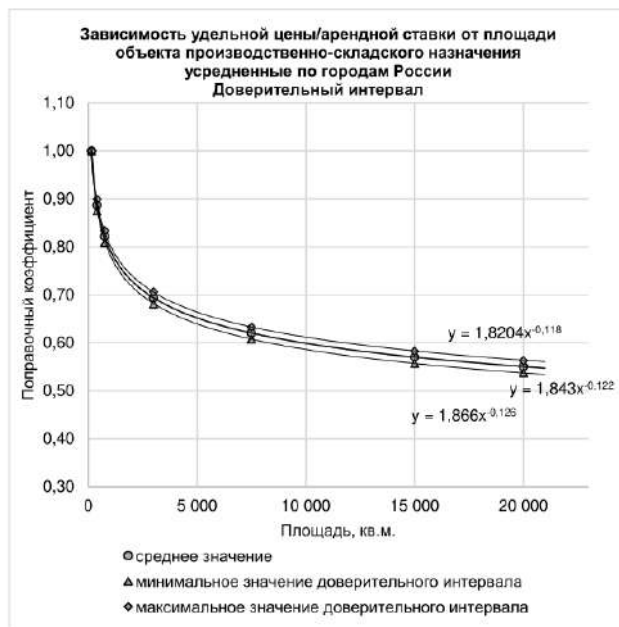


Рис. 58¹⁵

Таблица 4-82 Корректировка на площадь (ОКС)

Объект	Площадь, кв.м.	У	Корректировка на площадь
Оцениваемый ЕОН	2 269,80	0,7180	
Объект – аналог №1	1 750,0	0,7411	0,969
Объект – аналог №2	1 440,0	0,7589	0,946
Объект – аналог №3	1 100,0	0,7843	0,915
Объект – аналог №4	1 300,0	0,7685	0,934
Объект – аналог №5	1 000,0	0,7935	0,905

Физическое состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;



— среда эксплуатации.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-83 Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания (ОКС)

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

Корректировка на физическое состояние здания введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-84 **Корректировки на физическое состояние здания (ОКС)**

Показатели	Объект оценки (ОКС)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 408,7	1,000	0,99	2 000,0	1,000	1,00	645,0	1,000	1,00	1 700,0	1,000	1,00	1 900,0	1,000	1,00	1 000,0	1,000	1,00
хорошее состояние, кв.м.	1 359,90	0,965	0,965	2 000,00	1,000	1,000	645,00	1,000	1,000	1 700,00	1,000	1,000	1 900,00	1,000	1,000	1 000,00	1,000	1,000
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,80	0,035	0,028	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000	0,0	0,000	0,000
Коэффициент поправки						0,994			0,994			0,994			0,994			0,994



Класс качества. Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового та, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.8 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Таблица 4-85 Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

Таблица 4-86 Корректировка на класс качества (ОКС)

Объект	Класс качества	Корректировка на класс качества
Объект оценки (ОКС)	В	
Объект – аналог №1	С	1,090
Объект – аналог №2	С	1,090
Объект – аналог №3	В	1,000
Объект – аналог №4	В	1,000
Объект – аналог №5	В	1,000

Состав арендной ставки. Важным показателем при аренде недвижимости является наличие коммунальных платежей в составе арендной платы. Расходы за коммунальные услуги арендатор может оплачивать либо в составе арендной платы, либо отдельно от нее.



Корректировка на состав арендной ставки определена на основании: **Ошибка! Источник ссылки не найден.** К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.8 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 4-87 Значения корректирующих коэффициентов на состав арендной ставки (ОКС)

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		С учетом коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Объект оценки	С учетом коммунальных платежей	1,00	1,19
	Без учета коммунальных платежей	0,84	1,00

Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись с учетом данных платежей, это было бы обязательно указано в объявлении, в иных случаях оценщик исходит из допущения, что коммунальные платежи не включены в арендную ставку.

Корректировка на коммунальные платежи введена на основании вышеприведенной таблицы.

Таблица 4-88 Корректировка на коммунальные платежи (ОКС)

Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
Объект оценки (ОКС)	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи: включены	0,840

Введение прочих корректировок не требуется. Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки.

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения, производственно-складские помещения, вспомогательные здания.

Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Матрица корректирующих коэффициентов на назначение частей производственно-складского комплекса

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Таблица 4-89 Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса (ОКС)

Показатели	Объект оценки (ЕОН)			Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3			Аналог №4			Аналог №5		
	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент	м2	уд вес	коэффициент
всего	1 359,90	1,00	1,03	2 000,00	1,00	1,00	645,00	0,97	1,02	1 700,00	0,97	1,00	1 900,00	1,00	1,00	1 000,00	0,97	1,00
ПС часть	1 249,65	0,92	0,92	2 000,00	1,00	1,00	589,00	0,91	0,91	1 655,00	0,97	0,97	1 900,00	1,00	1,00	972,00	0,97	0,97
АО часть	110,25	0,08	0,11	0,00	0,00	0,00	38,00	0,06	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
бытовая часть	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	0,03	0,03	45,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	28,00	0,03	0,03
Коэффициент поправки						1,027			1,004			1,024			1,027			1,024



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

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

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

Формула 4-14

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

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



Таблица 4-90 Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов для объекта оценки (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки (ОКС из состава ЕОН)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		834	850	850	865	970
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		834	850	850	865	970
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		834	850	850	865	970
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		834	850	850	865	970
Дата сделки (предложения) и оценки	08.02.2023	06.02.2023	08.02.2023	07.02.2023	01.02.2023	06.02.2023
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		834	850	850	865	970
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,930	0,930	0,930	0,930	0,930
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		776	791	791	804	902
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,099	1,099	1,099	1,099	1,099
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		852	869	869	884	991
Функциональное назначение	Объект под пищевое производство	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		852	869	869	884	991



Наименование показателя	Объект оценки (ОКС из состава ЕОН)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Характеристики местоположения	Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	Московская область, Балашиха, мкр. Южный, улица Твардовского, 24с2	Московская область, Королев, мкр. Костино, улица Академика Легостаева, 12	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, шоссе Энтузиастов, 11/1	Московская область, Мытищи, м. Медведково, улица Воронина, 15с1	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, м. Медведково, переулок 1-й Стрелковый, 6
Направление от г. Москвы	Восток	Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Восток	Северо-Восток
Экономическая зона	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	до ≈10 км от МКАД	до ≈10 км от МКАД
Корректировка на местоположение	-	1,000	0,915	1,000	0,597	0,597
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		852	795	869	527	591
Наличие железнодорожной ветки	Ж/дорожная ветка отсутствует	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		852	795	869	527	591
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	1 311,10	2000	645	1700	1900	1000
Не отапливаемые, кв.м.	48,80	0	0	0	0	0
Корректировка на наличие отопления		0,990	0,990	0,990	0,990	0,990
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		844	787	860	522	586
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1 359,90	2000	0	0	0	0
Металлические	0,00	0	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на материал стен		1,000	1,282	1,282	1,282	1,282
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		844	1 010	1 103	670	751
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		844	1 010	1 103	670	751
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Объект оценки (ОКС из состава ЕОН)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0	1700	0	1000
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	1 359,90	2000	645	0	1900	0
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,000	1,000	0,840	1,000	0,840
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		844	1 010	926	670	631
Класс качества	В	С	С	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,090	1,090	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		920	1 100	926	670	631
Площадь, кв.м.	1 359,90	2 000,00	645,00	1 700,00	1 900,00	1 000,00
Корректировка на площадь		1,048	0,913	1,028	1,042	0,963
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		964	1 005	952	697	607
Физическое состояние здания	-	-	-	-	-	-
хорошее состояние, кв.м.	1 359,90	2 000,00	645,00	1 700,00	1 900,00	1 000,00
удовлетворительное состояние, кв.м.	48,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
неудовлетворительное состояние, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на физическое состояние объекта		0,994	0,994	0,994	0,994	0,994
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		958	998	946	693	604
Назначение частей промбазы	-	-	-	-	-	-
производственно-складские помещения, кв.м.	1 249,65	2 000,00	589,00	1 655,00	1 900,00	972,00
административно-офисные, кв.м.	110,25	0,00	38,00	0,00	0,00	0,00
бытовые помещения, кв.м.	0,00	0,00	18,00	45,00	0,00	28,00
Корректировка на площадь	-	1,027	1,004	1,024	1,027	1,024
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		984	1 003	969	712	618
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку	Коммунальные платежи не включены в арендную ставку
Корректировка на коммунальные платежи		1,000	1,000	1,000	1,000	0,840
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		984	1 003	969	712	519



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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-15

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

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

Формула 4-16

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

n - количество элементов выборки;

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

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-17

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

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

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ ед.изм.

Таблица 4-91 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	984	837,16	213,97	25,56%	18%
Объект – аналог №2	1 003				20%
Объект – аналог №3	969				15,70%
Объект – аналог №4	712				-15,00%
Объект – аналог №5	519				-38,00%

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

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом:

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

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



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

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-18}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов арендных ставок 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной арендной ставки объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная арендная ставка оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Таблица 4-92 **Определение арендной платы объектов оценки (ОКС)**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	834	850	850	865	970
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	984	1 003	969	712	519
Общая чистая коррекция, руб.	-150	-153	-119	153	451
в % от цены продажи	15,2	15,2	12,2	-21,6	-86,9
Общая валовая коррекция, руб.	295,3	638,0	619,2	699,9	988,2
в % от цены продажи	-17,99	-17,95	-13,95	17,73	46,49
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,215	0,215	0,260	0,230	0,080
Арендная плата ОКС из состава ЕОН, руб./кв.м./мес.	884				

С учетом рассчитанной ставки арендной платы и площади объекта, ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Таблица 4-93 **Определение потенциального валового дохода (ОКС)**

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	884,14
Площадь, кв.м.	1 359,90
Потенциальный валовый доход, руб. в год	14 428 042

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{недоисп.}})$$

Формула 4-19

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,



$K_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как т оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Процент недозагрузки определен по данным: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Согласно анализу рынка, объект оценки относится к активному рынку недвижимости.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается среднее значение расширенного интервала коэффициента недозагрузки для активного рынка (Таблица 3 Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.), равное 14,8%.

Действительный валовой доход составляет:

Таблица 4-94 Определение действительного валового дохода (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемые объекты (ОКС)
Потенциальный валовой доход, руб. в год	14 428 042
Коэффициент недоиспользования	14,8%
Действительный валовой доход, руб. в год	12 292 692

3.Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

При выборе конкретного значения операционных расходов оценщик учитывал наличие условно постоянных расходов на которых влияют: т объекта (у встроенных помещений, как правило, они меньше);



материал изготовления и специфику объекта (влияют на затраты, связанные со страховой премией); средняя заработная плата, специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе; место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта; организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями; требования по уборке территории.

1. Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается среднее значение расширенного интервала значений расходов на содержание объекта для не активного рынка (Таблица 3 Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2018г.

), равное 17,5%.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,7%	11,6%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	12,5%	24,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	11,7%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,8%	23,9%

Таблица 4-95 Значение расходов на содержание объекта в % от потенциального валового дохода (ОКС)

Расходы на содержание объекта в % от ПВД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	11,4%	23,5%

К расчету принято среднее значение расширенного интервала (на основании Анализа рынка) значение. Коэффициент операционных расходов для объекта оценки (ОКС) составляет 17,5% от ПВД, для универсальных производственно-складских объектов.

Из описания состава расходов следует, что в состав операционных расходов включаются все расходы на содержание объекта, за исключением коммунальных платежей («Ошибка! Источник ссылки не найден.»).

Таблица 4-96 Определение операционных расходов (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемый объект (ОКС)
Потенциальный валовый доход, руб. в год	14 428 042



Операционные расходы (ОР), % в год	17,5%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	2 524 907

Величина чистого операционного дохода, генерируемого Объектами оценки, согласно формуле составляет:

3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Формула 4-20

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Таблица 4-97 Определение чистого операционного дохода (ОКС)

Наименование показателя	Оцениваемые объекты (ОКС)
Действительный валовой доход, руб. в год	12 292 692
Операционные расходы (ОР), руб. в год	2 524 907
Чистый операционный доход, руб. в год	9 767 784

4. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток.

Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости была принята в соответствии с данными: «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.

Таблица 4-98 Текущая доходность объектов недвижимости на не активном рынке (ОКС)

Показатель	Коллективное мнение сотрудников банков		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Объекты предназначенные для пищевого производства	13,2%	11,2%	15,2%

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, к расчету принимается среднее значение расширенного интервала текущей доходности (ставка капитализации) для активного рынка (Таблица 30 Источник: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**), равное 13,2%.

5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Формула 4-21

Где:



$C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Таблица 4-99 Расчет рыночной стоимости доходным подходом (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки (ОКС)
Чистый операционный доход, руб. в год	9 767 784
Ставка капитализации, %	13,2%
Рыночная стоимость ОКС (доходный подход к оценке), округленно, руб.	73 999 000

Заключение о стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода:

Так как оценщиком в рамках доходного подхода к оценке ОКС из состава ЕОН применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объектов капитального строительства (Объект капитального строительства из состава объекта оценки), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 08 февраля 2023г. составляет:

73 999 000 (Семьдесят три миллиона девятьсот девяносто девять тысяч рублей).

5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ



Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Таблица 5-1 Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Таблица 5-2 Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Недвижимое имущество (объекты капитального строительства) в количестве 8 (Восьми) инвентарных единиц, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Корс» (ИНН 5001106841, КПП 500101001, ОГРН 1165001050213, дата присвоения ОГРН: 18.01.2016г.) на праве собственности	72 126 000	73 999 000	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов



Таблица 5-3 Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости объекта оценки (ОКС), от среднего значения

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Затратный подход	-	73 062 500	1 324 411	1,81%	-
Сравнительный подход	72 126 000				-1,28%
Доходный подход	73 999 000				1,28%

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

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Таблица 5-4 Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними



Интенсивность относительной важности	Определение
	суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad \text{Формула 5-1}$$

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ – произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad \text{Формула 5-2}$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad \text{Формула 5-3}$$

где: WI_n – итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad \text{Формула 5-4}$$

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_n – итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

**Обоснование выбора использования весов**

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Таблица 5-5 Матрица сравнения критериев ранжирования

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	1/2	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	1/3	1	3	2	2	1,320	25%
Учет специфики объекта	2	1/3	1	2	2	1,217	23%
Учет влияния рисков	1/2	1/2	1/2	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	1/2	1/2	1/2	1/2	1	0,575	11%
Сумма:						5,301	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования при применении подходов к оценке объекта оценки (ОКС):

Таблица 5-6 Критерий согласования – учет рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,3	1,140	57%
Доходный подход	0,77	1	0,877	43%
Сумма:			2,017	100%

Таблица 5-7 Критерий согласования – достоверность информации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,100	1,049	52%
Доходный подход	0,91	1	0,953	48%
Сумма:			2,002	100%

Таблица 5-8 Критерий согласования – учет специфики объекта

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,4	1,183	58%
Доходный подход	0,71	1	0,845	42%
Сумма:			2,028	100%



Таблица 5-9 Критерий согласования – учет влияния рисков

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,8	1,342	64%
Доходный подход	0,56	1	0,745	36%
Сумма:			2,087	100%

Таблица 5-10 Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,5	1,225	60%
Доходный подход	0,67	1	0,816	40%
Сумма:			2,041	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Таблица 5-11 Расчет весовых коэффициентов для подходов

Показатель	Вес критерия	Затратный подход	Доходный подход
Учет рыночной ситуации	27%	57%	43%
Достоверность информации	25%	52%	48%
Учет специфики объекта	23%	58%	42%
Учет влияния рисков	14%	64%	36%
Отражение тенденций	11%	60%	40%
Интегральный показатель качества (вес подхода) округленно	100%	58,000%	42,000%

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки пообъектно необходимо определить веса каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава единого объекта оценки (ЕОН), в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) оценщик воспользовался данными о кадастровой стоимости объектов капитального строительства из состава объекта оценки (ЕОН). Доля каждого из объектов капитального строительства (ОКС) из состава объекта оценки (ЕОН) определена в Таблица 5-12 настоящего Отчета.

Таблица 5-12. Расчет весов для каждого из объектов капитального строительства

Наименование объекта оценки	Кадастровая стоимость, руб.	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости
Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	1 365 690,41	0,0694680781



Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	1 828 449,66	0,0930070847
Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	3 120 535,21	0,1587311311
Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71	10 474 291,29	0,5327919707
Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71	2 260 952,07	0,1150070277
Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71	382 840,24	0,0194737954
Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	113 710,38	0,0057840646
Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	112 782,13	0,0057368476
Итого:	19 659 251,39	1,00000000



Таблица 5-13. Распределение стоимости ЕОН, полученной по каждому из примененных подходов к оценке, для каждого ОКС (Объекты оценки №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9) из состава объекта оценки (ЕОН)

Наименование объекта оценки	Доля Объекта в общей кадастровой стоимости	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Формула расчета:	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Формула расчета:
Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	0,0694680781	5 010 454,60	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	5 140 568,31	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	0,0930070847	6 708 228,99	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	6 882 431,26	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	0,1587311311	11 448 641,56	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	11 745 944,97	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71	0,5327919707	38 428 153,68	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	39 426 073,04	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71	0,1150070277	8 294 996,88	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	8 510 405,05	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71	0,0194737954	1 404 566,97	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	1 441 041,39	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	0,0057840646	417 181,44	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	428 015,00	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	0,0057368476	413 775,87	= доля ОКС * 72 126 000 (результат по сравнительному подходу)	424 520,99	= доля ОКС * 73 999 000 (результат по доходному подходу)
ИТОГО:	1,00000000	72 126 000		73 999 000,00	



Таблица 5-14. Согласование результатов оценки объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб., в том числе НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб., без НДС
1	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	5 010 454,60	0,58	5 140 568,31	0,42	Не применялся	-	5 065 960	4 221 633
2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	6 708 228,99	0,58	6 882 431,26	0,42	Не применялся	-	6 782 542	5 652 118
3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	11 448 641,56	0,58	11 745 944,97	0,42	Не применялся	-	11 575 468	9 646 223
4	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71	38 428 153,68	0,58	39 426 073,04	0,42	Не применялся	-	38 853 854	32 378 212
5	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71	8 294 996,88	0,58	8 510 405,05	0,42	Не применялся	-	8 386 887	6 989 073
6	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул. Проектная, д. 71	1 404 566,97	0,58	1 441 041,39	0,42	Не применялся	-	1 420 127	1 183 439
7	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24,5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	417 181,44	0,58	428 015,00	0,42	Не применялся	-	421 803	351 502



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб., в том числе НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб., без НДС
8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	413 775,87	0,58	424 520,99	0,42	Не применялся	-	418 360	348 633
	ИТОГО:	72 126 000		73 999 000		-		72 925 000	60 770 833

**5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 08 февраля 2023г., составляет:

79 311 000 (Семьдесят девять миллионов триста одиннадцать тысяч рублей) с учетом НДС,
67 156 833 (Шестьдесят семь миллионов сто пятьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать три рубля) без
учета НДС,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб., в том числе НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб., без НДС
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:15:0071001:12, площадь 888 кв.м., адрес: Московская обл., р-н Балашихинский, п. Купавна, ул. Проектная, дом 71.	6 386 000	6 386 000
2	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:896, площадь 204,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	5 065 960	4 221 633
3	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:561, площадь 129,2 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	6 782 542	5 652 118
4	Здание нежилое, кадастровый номер: 50:15:0071001:562, площадь 220,5 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Купавна, ул. Проектная	11 575 468	9 646 223
5	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов, кадастровый номер: 50:15:0000000:4290, площадь 651,6 кв.м., адрес: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71	38 853 854	32 378 212
6	Коммунально-складское здание, кадастровый номер: 50:15:0071001:136, площадь 105,0 кв.м., адрес: Московская область, Городской округ Балашиха, Город Балашиха, микрорайон Купавна, Улица Проектная, д. 71	8 386 887	6 989 073
7	Газопровод кадастровый номер: 50:15:0000000:134853, протяженность 177 м., адрес: Московская область, Балашихинский район, дер. Черное, ул.Проектная, д.71	1 420 127	1 183 439
8	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:132321, площадь 24.5 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200	421 803	351 502
9	Гаражный бокс, кадастровый номер: 50:15:0000000:153082, площадь 24.3 кв.м., адрес: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"	418 360	348 633

Подпись Оценщика, проводившего
оценку



Лумпов И.А.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за
регистрационным № 002438



6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

2. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - б. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - с. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - б. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
4. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
5. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
10. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

12. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
13. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
14. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Ташихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
16. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
17. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
18. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
19. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
20. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
21. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
22. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
23. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
24. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.), ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.
25. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.
26. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями и дополнениями).
27. «Справочник оценщика недвижимости – 2018» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка



- для доходного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2018г.
28. «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.
29. «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Лейфера Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Н.Новгород, 2020г.
30. Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.
31. Справочник оценщика недвижимости 2022. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.
32. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 г. ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)".



7 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

7.1 Копии источников информации, использованных в процессе оценки



Московская область, Люберцы, район Северные
Люберцы

Метро:

3 200 000 ☐

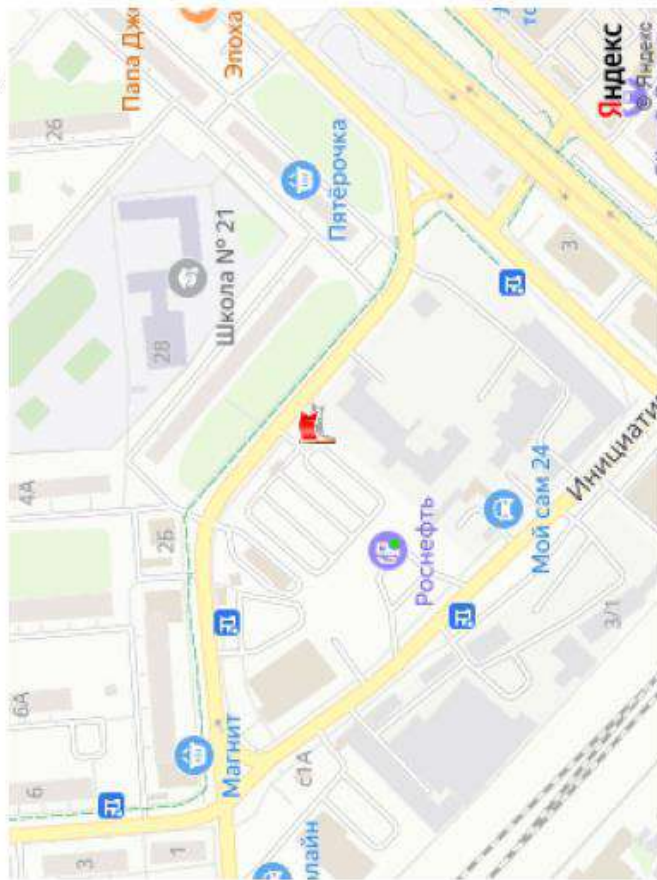
Общая информация:

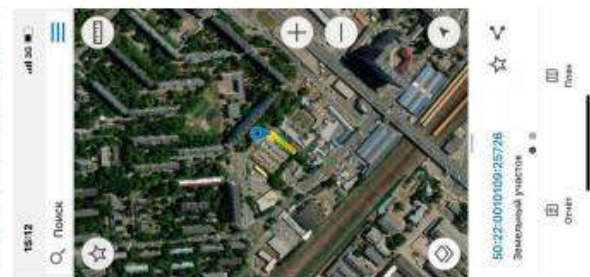
Площадь: —
Комнаты: None
Здание: —
Тип договора: —
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —

Представитель: Представитель: ID 369155

Переуступка прав аренды от города действует семь лет только заключили договор с городом! Под множественные виды деятельности, звоните все
расскажу и покажу!

Телефоны: +7 926 563-20-56











Московская область, Мытищи городской округ, пос.
Кардо-Лента

Метро:

22 500 000 □

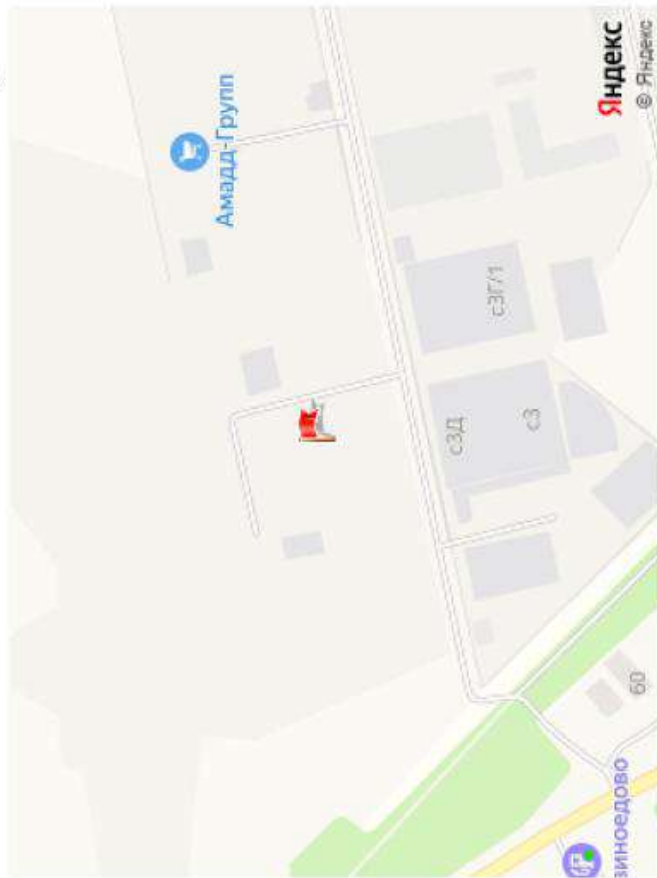
Общая информация:

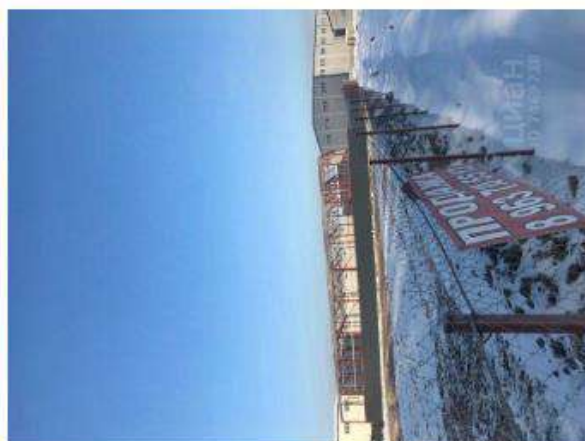
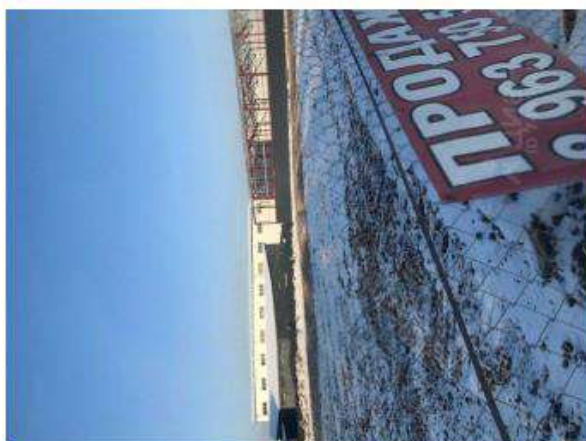
Площадь:	—
Комнаты:	None
Здание:	—
Тип договора:	—
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

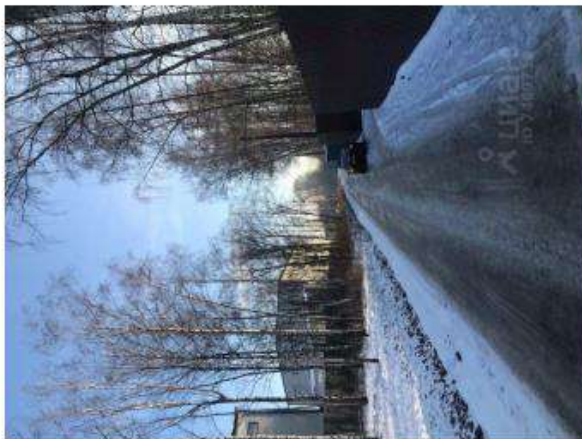
Представитель: Ирина Назарова

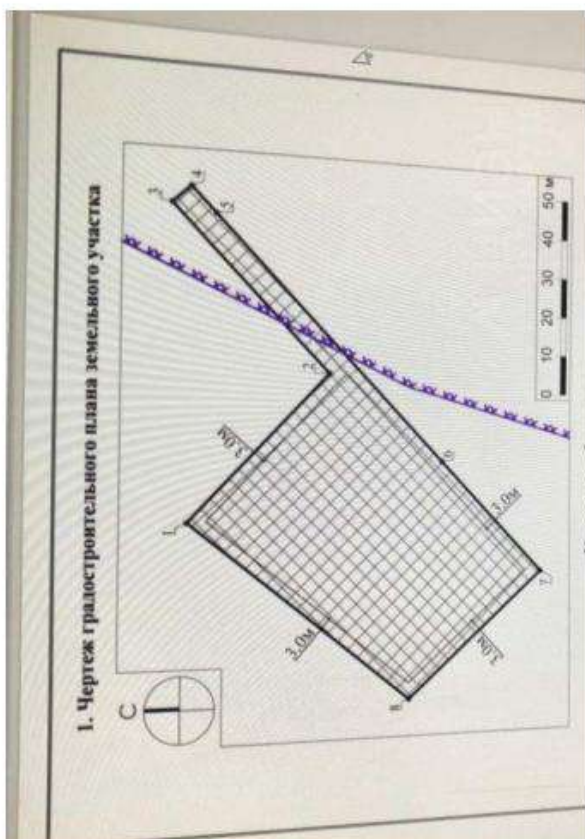
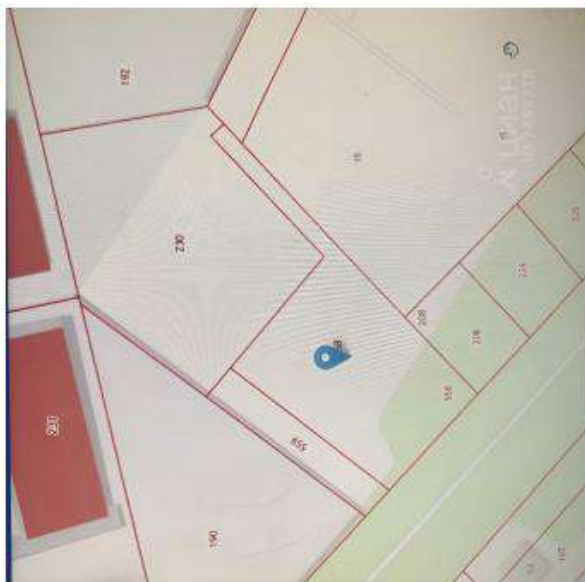
Продается участок.Свет по границе.Подъезд с двух сторон. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для размещения бизнес центров, многофункциональных зданий, предприятий IV-V класса вредности по классификации САНПИН, складов и оптовых баз IV-V класса вредности по САНПИН.

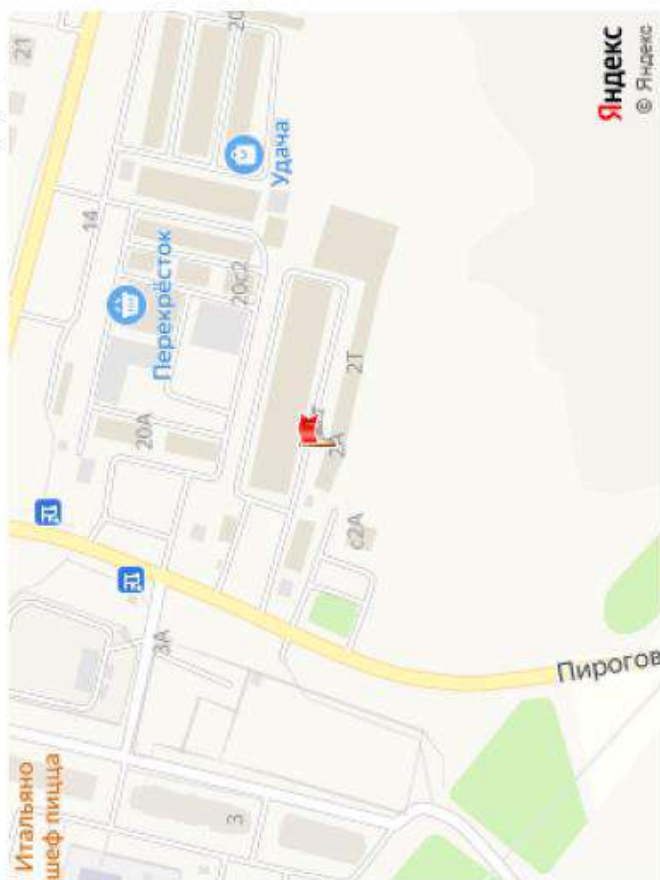
Телефоны: +7 963 676-03-98











Московская область, Мытищи городской округ, д.
Коргашино, ш. Пироговское, 2А

Метро:

54 810 000 □

Общая информация:

Площадь:

Комнаты: None

Здание: —

Тип договора:

Пропускная система:

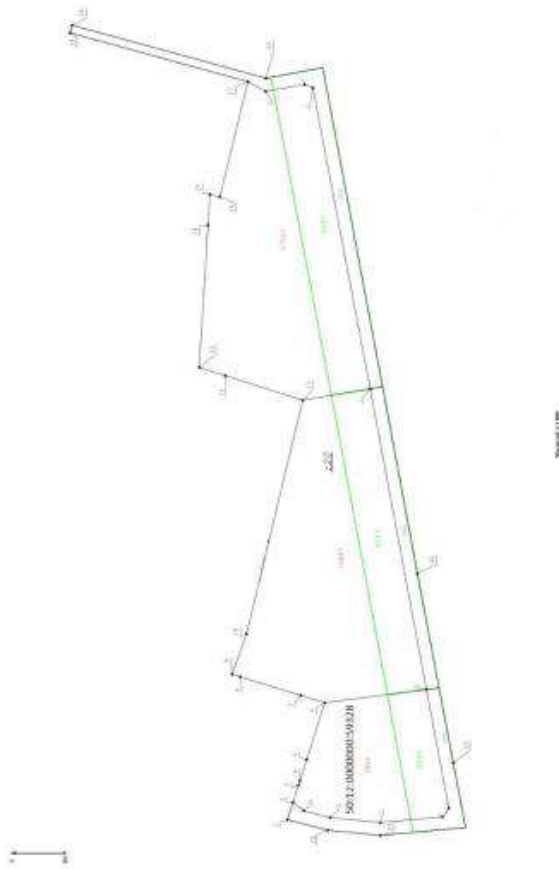
Мебель:

Телефонные линии:

Представитель: Московский Риэлторский Центр

ЗП-055, пролажа коммерческой земли КН ЗУ 50:12:0000000:59328 Категория земель: Земли населённых пунктов Расположен на ПЕРВОЙ ЛИНИИ Пироговского шоссе, адрес: Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 м. восточнее д. Свиноедово (12 км от МКАД). Электричество 15 кВт. Газ по границе. Подходит для размещения предприятий IV-V класса вредности, а также складов и оптовых баз IV-V класса вредности по классификации СанПиН, по Генплану зона П. Основные виды разрешенного использования земельного участка, согласно ГПЗУ: коммунальное обслуживание; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; служебные гаражи; объекты дорожного сервиса; обеспечение дорожного отдыха; производственная деятельность; недропользование; трубопроводный транспорт; гидротехнические сооружения; тяжёлая промышленность; автомобильно-строительная промышленность; легкая промышленность; фармацевтическая промышленность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; связь; склады; складские площадки; целлюлозно-бумажная промышленность; научно-производственная деятельность; историко-культурная деятельность; земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть; благоустройство территории.

Телефоны: +7 985 206-57-70, +7 915 142-52-64





26 января, 18:29

Московская область, Богородский городской округ, д.
Новая Купавна

Метро:

11 000 000 ☐

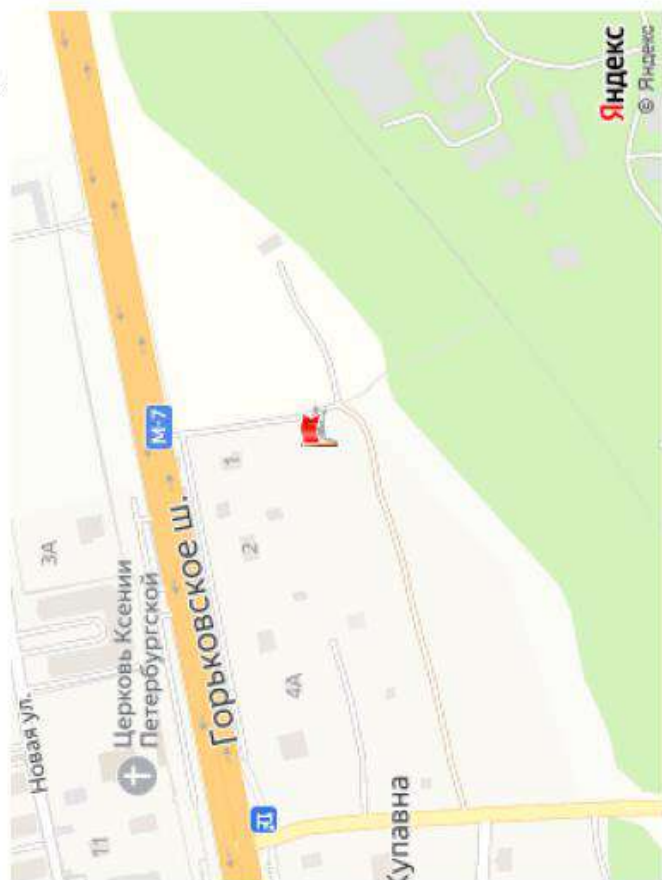
Общая информация:

Площадь:	—
Комнаты:	None
Здание:	—
Тип договора:	—
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Представитель: ID 87880687

Участок под коммерческое использование на пересечении Горьковского и д. Новая Купавна. 15 соток по Горьковскому шоссе на повороте на Новую Купавну в 17 км от МКАД. Земли населенного пункта. Разрешенное использование: для общественного использования, торговли и общественного питания. Возможно согласование для других видов деятельности. Удачное расположение. Рядом остановка автобуса. Развитая инфраструктура. Без обременений.

Телефоны: +7 916 952-27-57















Московская область, Королев, район Юбилейный

Метро:

29 959 406 ☐

Общая информация:

Площадь:	—
Комнаты:	None
Здание:	—
Тип договора:	—
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Представитель: ID 99048035

Продается коммерческая земля с ВРИ: оказание услуг связи, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт, связь, Продается по кадастровой стоимости.

Телефоны: +7 916 626-72-34





склад
Москва, район Некрасовка, 1-я Вольская ул., вл29

Метро:

340 000 000 ☐

63 209 ☐ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 1

Площадь: 5379,0 м²

Комнаты: None

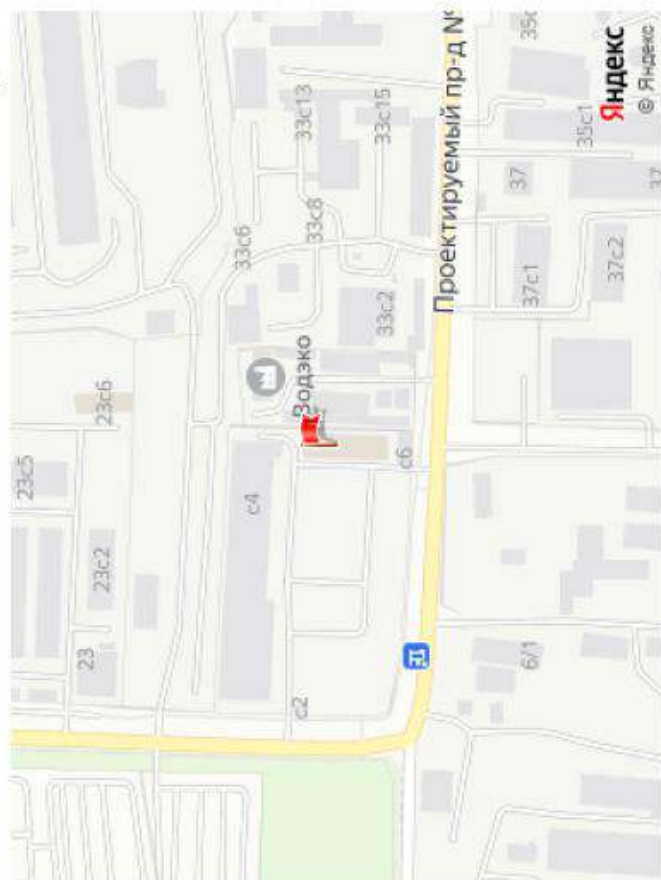
Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Игорь Рудешко**

Склад 5379 кв.м. на участке 200 соток в г. Москва улица 1-я Вольская. Предлагаем вам рассмотреть вопрос приобретения офисно-складского комплекса в 7 км от МКАД. В стоимость предложения включено: земельный участок на правах аренды на 49 лет до 2065 года; офисное здание класса В площадью 1579 кв.м. в собственности; два ангара 1900 и 1900 кв.м.; проходная 60 кв.м. Коммуникации: электричество 75 кВт, центральное водоснабжение, канализация септик, газ в 800 метрах. Отопление от дизельного котла. Участок полностью огорожен бетонным забором. 2/3 площади участка свободно. Заасфальтированная стоянка.

Телефоны: **+7 964 787-06-39**



ЦИАН

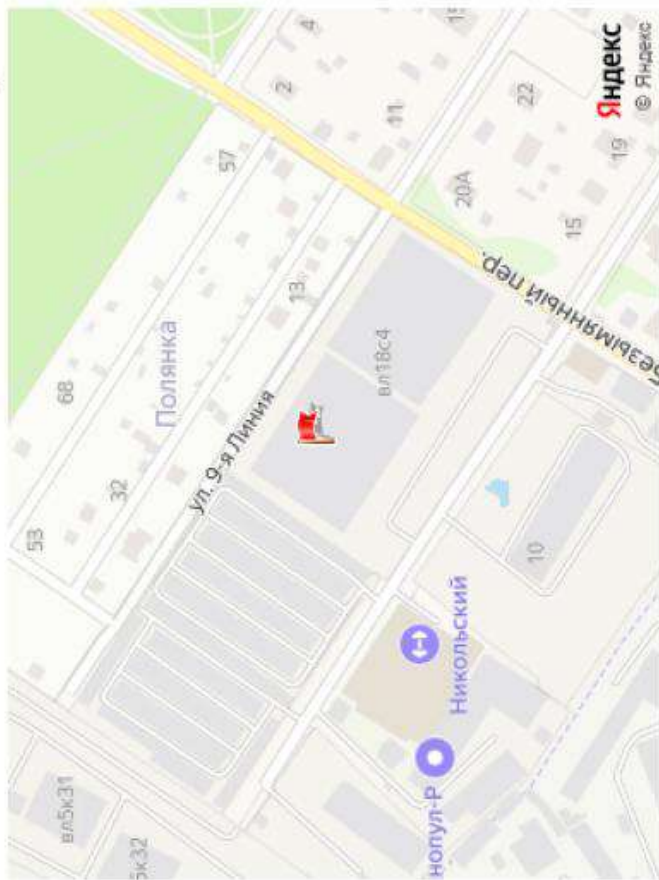








19 января, 14:56



склад

Московская область, Балашиха, район
Никольско-Архангельский, Никольско-Архангельский
мкр, ул. 8-я Линия, 1

Метро:

400 000 000 ☐60 930 ☐ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 1

Площадь: 6565.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —

Представитель: **Олег Волков**

Продаётся производственно-складской комплекс, расположенный в г. Балашиха, в 10 мин. езды от м. Новокосино. Площадь территории-11562 кв. м, отопливаемый склад(5942 кв. м), офисные помещения-623 кв. м, котельная-54 кв. м, административно бытовое здание-99 кв. м, сан. узлы-24 кв. м, насосная станция-12 кв. м. Электричество(350 кВт, с возможностью увеличения), водоснабжение-скважина, канализация-септик, отопление-автономная газовая котельная, бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол-6 т/кв. м, высота -8 м, система пожарной сигнализации, система видеонаблюдения, огороженная охраняемая территория, парковка для грузового и легкового транспорта, разгрузочные доки оборудованы докшеллерами и доквеллерами. Год постройки-2014 год. Земля и все здания находятся в собственности. Цена-400 млн. рублей. Все документы пришло по запросу. Оперативный показ. Олег. СМОТРИ ФОТО

Телефоны: **+7 966 059-34-42, +7 985 020-23-21**





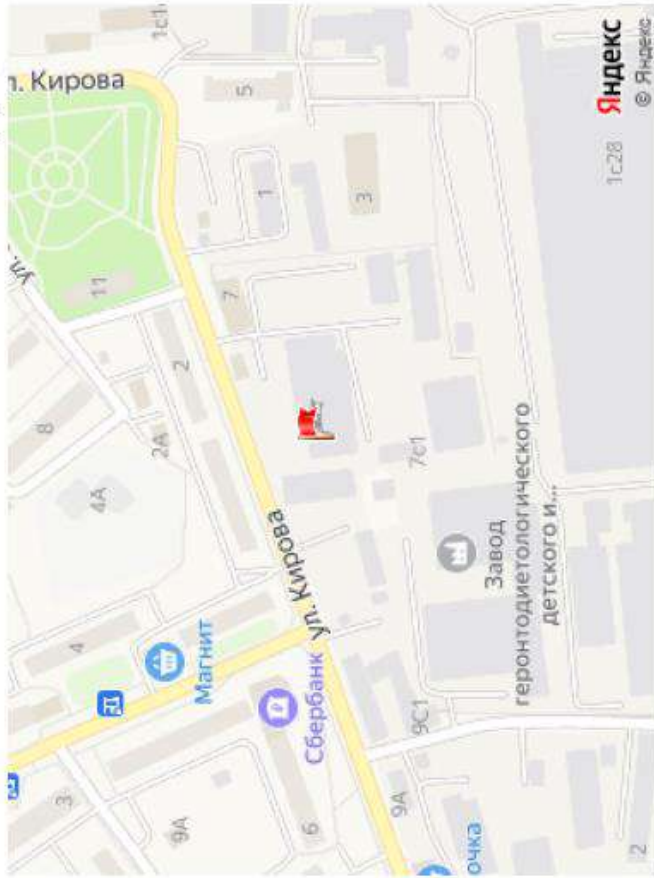


ЦИАН





07 февраля, 19:55



своб. назнач.

Московская область, Лосино-Петровский

Метро:

70 000 000 ☐59 830 ☐ за м²

Общая информация:

Этаж: 2 / 2

Площадь: 1170.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —

Представитель: Представитель: ID 20886834

Продаются 2 здания, (одно из них 2-ух этажное, складское-офисное, другое, бокс для ремонта автомобилей, любой др. техники или др. деятельности), построенные в разные годы, с разными кадастровыми номерами и стоящие рядом(общая стена) на асфальтированном участке площадью 2555 кв.м., разрешённое использование : под размещение автопредприятия, кад. номер 50:14:0060116:131. Земельный участок огорожен от дороги 2 метровым бетонным забором, с отдельным въездом от центральной городской дороги с разрешённым грузовым движением. Первое здание, назначение :нежилое, 1,2-этажный, общая площадь 736,1 кв.м, кад, номер 50:14:0000000:141320. Второе, назначение: нежилое здание гражданского назначения (под профилакторий для ремонта автомобилей) общая площадь 420,7 кв.м., 6-7м. высотой, кад. номер 50:14:17:01565:008:0000. Объект находится в Мос. обл., г. Лосино-Петровский, ул. Кирова д.7, 28км. от МКАД по Щелковскому ш., или Горьковского ш. Транспортная доступность очень хорошая, рядом остановка автобусов и городских и маршруток до Москвы ,так же в полуктора километрах от города находится железнодорожная станция Монино, до Москвы на электричке 1 ч. Инфраструктура : подключена х. вода, имеются 3 туалета с центральной канализацией, электроэнергия 2,3 фазная с мощностью 50 кВт.ч, отопление автономное с газозабором 10 куб.м., котел 110 кВт., рядом с забором проходит газ, обещают в ближайшей перспективе поднять мощность на ГРС и тогда можно подключиться, в боксе имеется смотровая яма и кран-балка 5т. ,попы наливные, крашенные, автоматические ворота для грузовых автомобилей, территория для стоянки автомобилей или для складирования вещей и т.д. асфальтированная и составляет 1500 кв.м. Объект готов к продаже, капитальный вложений не требует, документы собраны. Всё находится в частной собственности более 5 лет, один хозяин. Просьба, риэлторов с предложением посреднических услуг не беспокоить, только с имеющимся заинтересованным лицом(вознаграждение). На данный момент объект сдаётся в аренду. Условия сделки

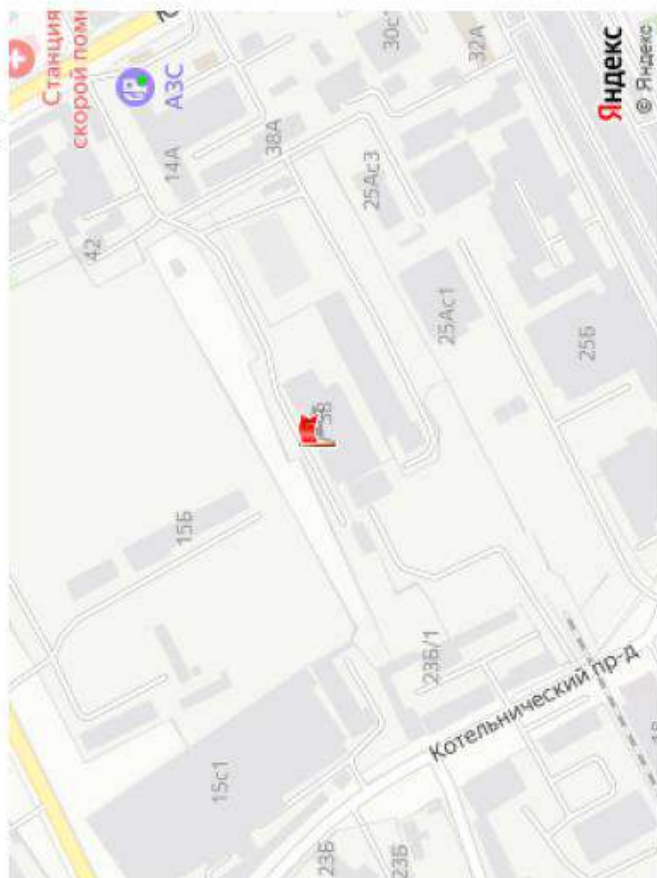


Телефоны: +7 965 122-39-36









склад

Московская область, Люберцы, Южная ул., 38

Метро:

115 000 000 ☐51 432 ☐ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 1

Площадь: 2236.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —

Представитель: **Виктор Трофимов**

Номер ЛЮТА: 8271. От собственника!!! Предлагаем на продажу складской комплекс, капитальное здание, состоящее из производственных и складских помещений, находящихся на земельном участке, площадью 1,1 га. В производственных цехах тельферы. Собственная электрическая подстанция с мощностью до 1000 квт., центральные водопровод и канализация, газ по границе участка.

Телефоны: **+7 966 056-04-45**



СкладЗаМетр



СкладЗаМетр



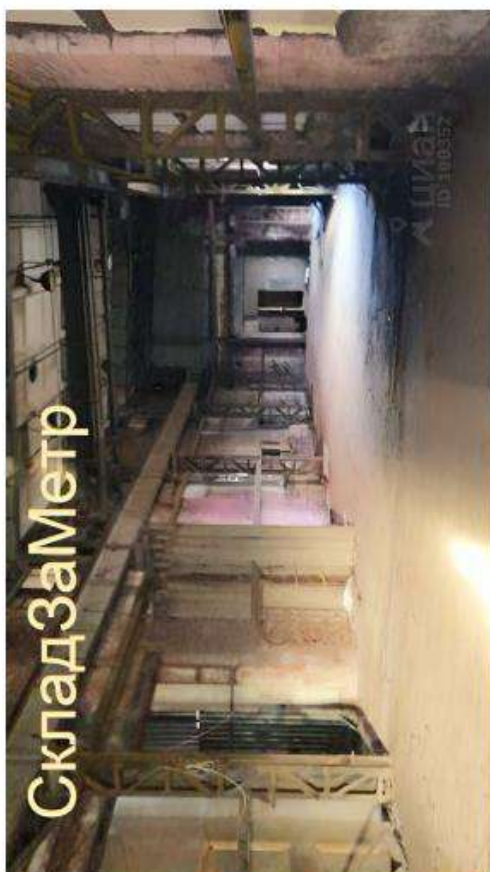
СкладЗаМетр



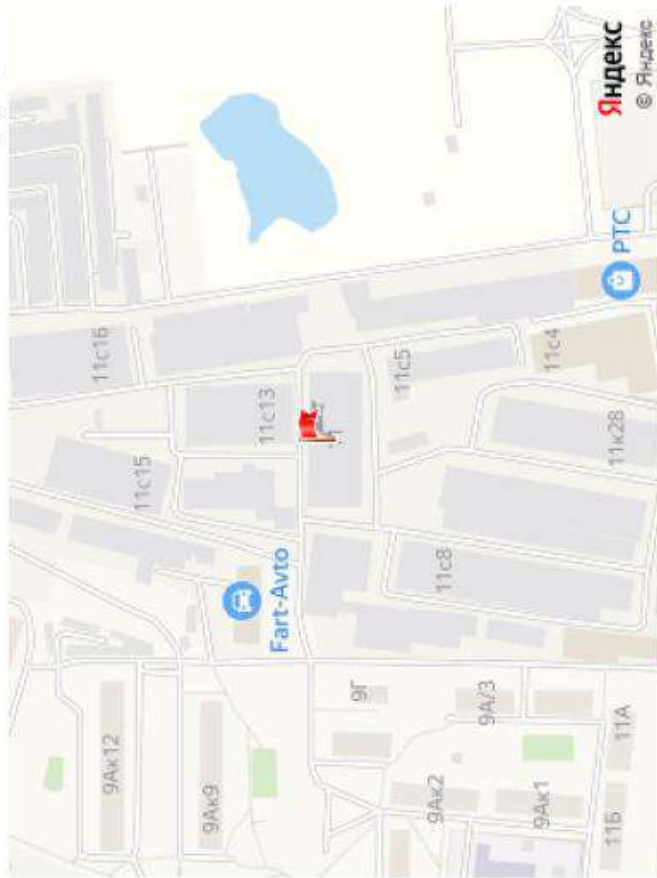
СкладЗаМетр



ЦИАН







склад

Московская область, Люберцы городской округ,
Томилино рп, ул. Гаршина, 11

Метро:

160 000 000 ☐

57 143 ☐ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2

Площадь: 2800.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

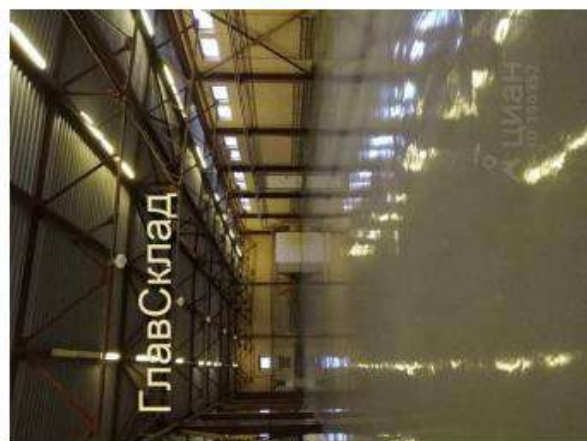
Телефонные линии: —

Представитель: **Виктор Трофимов**

Номер ЛЮТА: 8832. От собственника, без комиссии для клиента, предлагаем к продаже складской комплекс, общей площадью 2806 м², расположенный на земельном участке площадью 4500 м²; земля в собственности. Электрические мощности 100 кВт, с возможностью увеличения; центральные отопление, водоснабжение, водоотведение; смонтирована система пожаротушения. Четверо ворот на нулевой отметке, на две стороны. Полы антипыль, покрыты полимерами. Удобный подъезд большегрузного транспорта ко всем воротам. На втором этаже находятся офисные помещения со свежим ремонтом.

Телефоны: **+7 966 056-04-45**

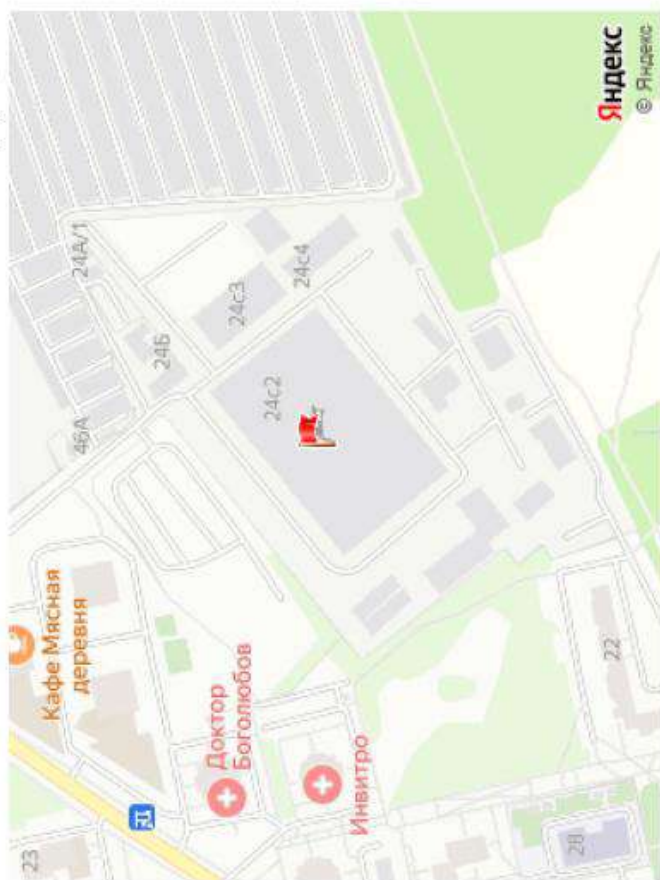






ЦИАН





склад

Московская область, Балашиха, район Южный, ул.
Твардовского, 24с2

Метро:

1 668 000 ☐10 008 ☐ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

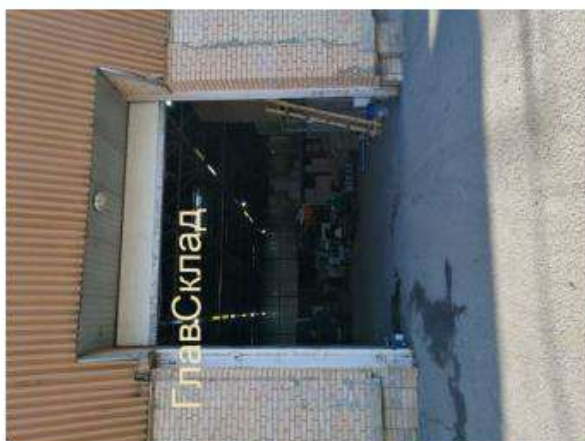
Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	2000.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

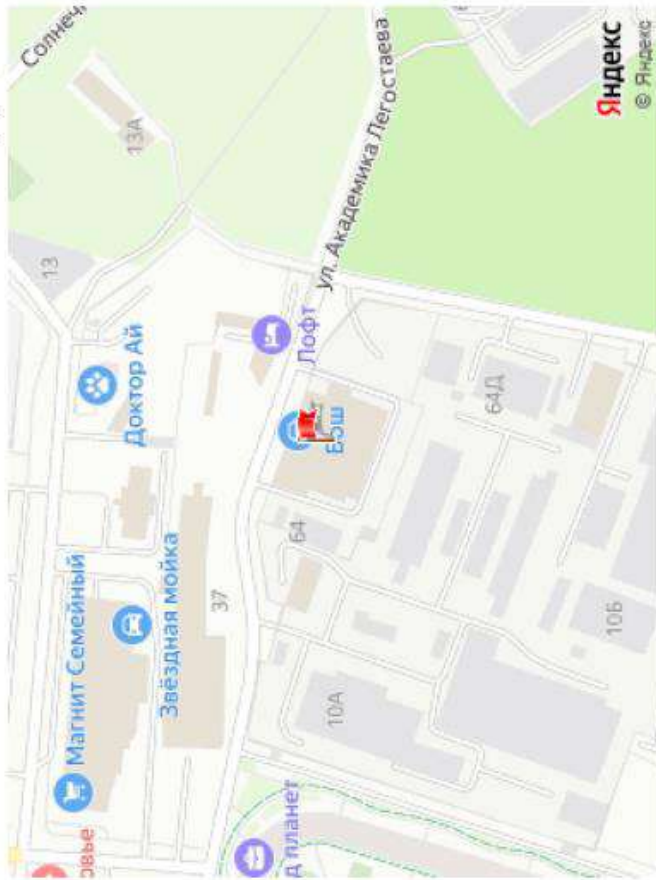
Представитель: **Виктор Трофимов**

Номер ЛЮТА: 8865-1. От собственника, без комиссии для арендатора, предлагаем в аренду отопляемое помещение, расположенное на закрытой, охраняемой территории. в 10 км от МКАД; рядом с шоссе Энтузиастов. Полы бетон, высота потолков до фермы 5,7 метра: ворота на нулевой отметке. Центральные отопление, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение. Удобная площадка для разворота фур; для сотрудников пять остановок общественного транспорта в шаговой доступности. Арендная ставка с НДС.

Телефоны: **+7 966 056-04-45**







производство

Московская область, Королев, район Костино, ул.
Академика Легостаева, 12

Метро:

548 250 ☐

10 200 ☐ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	645.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости**

Андрей. На охраняемой огороженной территории сдается помещение под склад или производство. Помещение теплос. Неотапливаемое но отопление можно подключить. Четверо ворот с загрузочной рампой. Подходит под Фармсклад, Лицензии соответствуют требованиям ХАССП для производства, промышленные стоки и промышленная вентиляция. КВТ 65. Есть офисы и раздевалки душевые. УСН. Агентам просьба не звонить.

Телефоны: **+7 910 423-94-94, +7 967 278-68-35**









07 февраля, 09:45

производство

Московская область, Мытищи, Олимпийский просп.,
35/A2

Метро: Медведково, 15 мин. на машине

1 445 000 ☐10 200 ☐ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

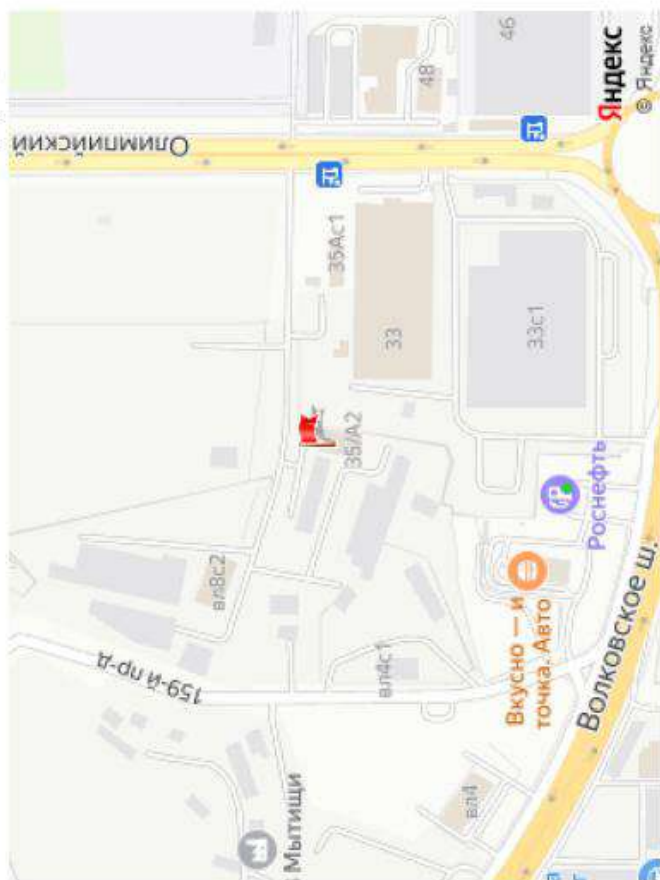
Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1700.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Представитель: ID 92686476

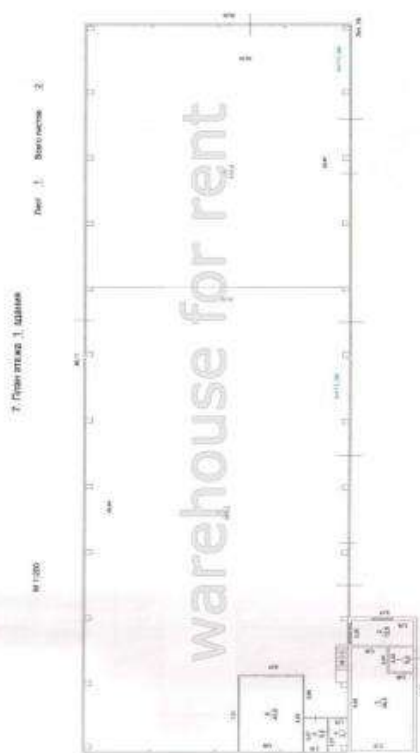
Предложение от СОБСТВЕННИКА! На огороженной обособленной территории производственно-складского комплекса предлагается в аренду теплое производственно-складское помещение 1700 м² в г. Мытищи вблизи Волковского шоссе в 7 км от МКАД, с удобным въездом/выездом м. Медведково в 15 мин езды, жд станция Мытищи в 10 мин езды. Подъездные пути - Волковское, Остафьевское, Ярославское шоссе. Характеристики помещения: Рабочая высота потолков 8.5м до балки. Полы бетон, антипыль. Нагрузка 5т/м². Ворота "нулевые" - 6 шт. под фуры и газели (возможен заезд фур во двор, в том числе под кран-балку). Кран-балка на 2.5т. Пожарная сигнализация. Санузел, душевая, раздевалка, комната приема пищи, бытовые помещения на мезонине и на 1эт., примыкающем к производственно-складскому помещению. Все коммуникации - своя газовая котельная мощностью 1,06 МВт. Трансформаторная подстанция общей площадью 7,6 кв.м., мощностью 400 кВА (по запросу). Хоз-бытовая канализация и ливневая канализация с очистными сооружениями. Административно-бытовой корпус (АБК) общей площадью 1800 кв.м. В здании АБК имеется оборудованная столовая, пост охраны с видеонаблюдением, офисные помещения, комнаты для проживания, вентиляция в наличии. Открытые площадки, паркинг на территории. Возможна сдача по отдельности (только склад). Ризлторам не звонить.

Телефоны: +7 964 523-47-00





Производственно-складской корпус













склад
Московская область, Мытищи, ул. Воронина, 15с1

Метро: Медведково, 15 мин. на машине

1 643 500 ☐

10 380 ☐ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

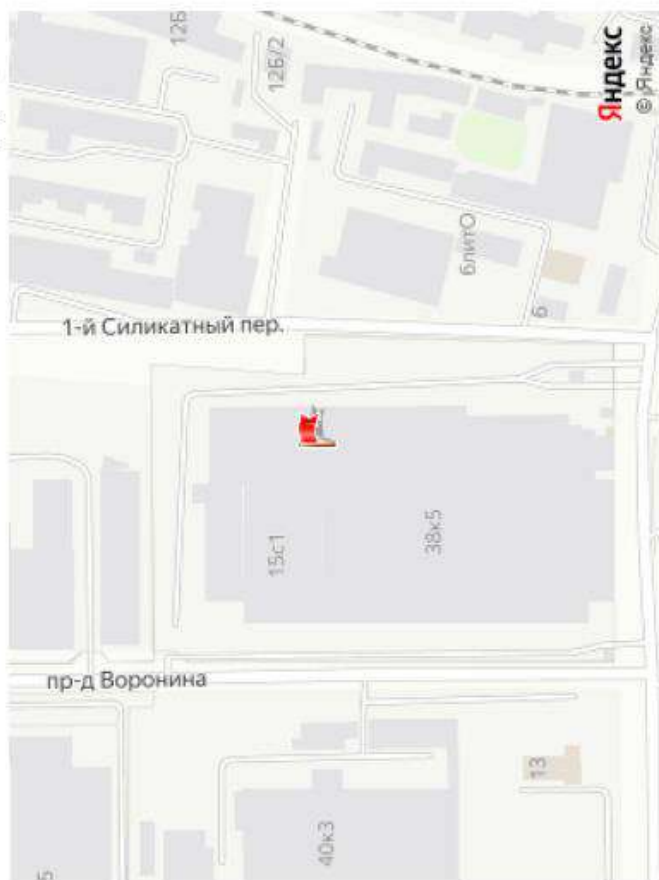
Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1900.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **ПСН-Ризлти**

Арт. 35811455 Прямая аренда от собственника! СРОЧНО!!!! В долгосрочную аренду предлагается производственно торговое помещение общей площадью 1900кв.м. высота потолков - 11м., пол-антипыль. Ворота докового типа - 4 шт. Противопожарная сигнализация. В СТАВКУ ВХОДИТ НДС. Бесплатный въезд на территорию. Развитая инфраструктура, офисно-бытовые помещения, санузлы, столовая, магазин, открытая площадка, стоянка для транспорта. Индивидуальные условия для каждого арендатора. Прямой договор с собственником.

Телефоны: **+7 915 325-59-77**







06 февраля, 08:16

производство

Московская область, Мытищи, район Олимпийский,
пер. 1-й Стрелковый, 6

Метро: Медведково, 15 мин. на машине

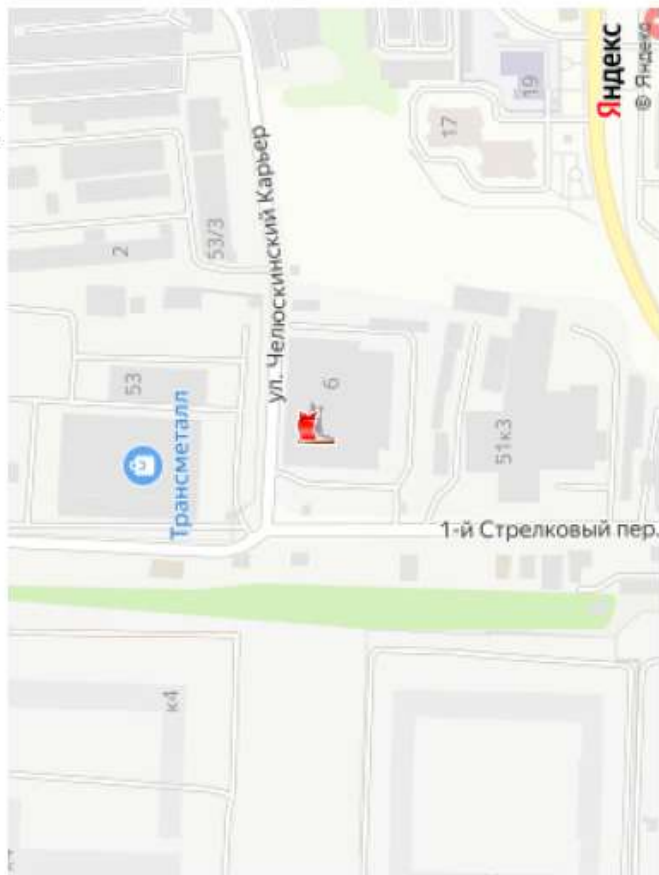
970 000 ☐11 640 ☐ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	1000.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

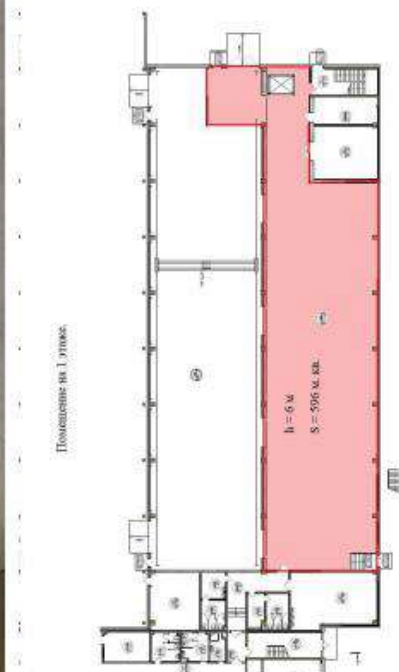
Представитель: ID 84397546

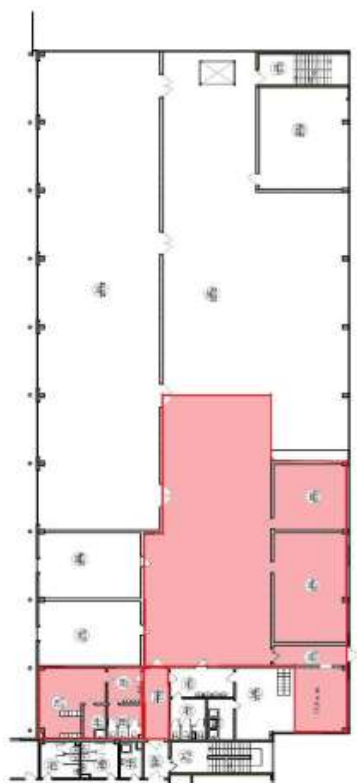
Прямая долгосрочная аренда от собственника. Сдаются в аренду цеховые помещения до 1050 м. кв. на 1,2-ом этаже производственного комплекса (условия дробления производства обсуждаются). Локация: г. Мытищи, переулок Стрелковый 1-й, владение 6, строение 1. Отдельно стоящее отапливаемое капитальное производственное здание на благоустроенной территории. Комфортные условия для работы. Вентиляция принудительная приточно-вытяжная с подогревом. Силовая распределительная сеть электроэнергии для организации рабочих мест в любой зоне помещения. Потолок - 6 метров до светильников. Сетка колонн 6 x 12 метров. Пол - бетон, 1 этаж усиленная промышленная плитка по бетону (нагрузка 2500 кг/м. кв.), 2 этаж магнетиальное покрытие для чистого производства (нагрузка 650 кг/м. кв.) Отдельные ворота (3,5x3,5 м) и дверь с тепловыми засовами на нулевом уровне, кран-балка 3,2 т, внутри грузовой лифт-подъемник 1 т., габарит 1,4 x 2,45 м. Количество мокрых точек две. Раздевалки, душевые, санузлы учтены в предложении. Хорошая логистическая доступность. Мощность по э/э до 100 кВт (потребление мощностью до 50 кВт учтено в ставке). Коммуникации централизованные (учтены в ставке): - вода; - тепло; - канализация; - телефония; - высокоскоростной интернет; - локальная сеть. Коммунальные ресурсы, кроме технологических, учтены в ставке. Парковочные места на огражденной и охраняемой территории по запросу. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускной режим. В здании имеется административно-бытовой корпус с оборудованными помещениями под офисы (кабинетная система расположения, организованное помещение под - столовую - комнату приема пищи. Арендная ставка включает: - охрану, въезд-выезд, КУ (кроме технологических), обслуживание грузового подъема, высокоскоростной интернет и телефонию. Арендная плата по этому предложению за помещения на производственной площади 11640 рублей за кв. м. в год с НДС (970 рублей за кв. м. с НДС в месяц). Помещения в офисной части здания предоставляются по запросу. Арендные преференции обсуждаются.





Телефоны: +7 966 050-61-37, +7 966 050-60-21







8 ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 720300240140
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 декабря 2007 года, регистрационный № 002438

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **И.В. Козырь**

0000881 *

ОРО «ЕТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., версия 8



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru

Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

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

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО г.ТЮМЕНИ №1
(ИФНС России по г.Тюмени №1)
Товарное шоссе ул. 15, Тюмень г. Тюменская обл. 625009
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226,
Телефакс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

05.08.2020 № 566625736
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015, РОССИЯ, Тюменская обл., Тюмень г., Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от**
05.08.2020

Вы поставлены на учет **01.01.2017**

в **Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1**

7	2	3	0

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени №1



О. Е. Перлова

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Лумпов Игорь Александрович

Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014

Адрес регистрации: 625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, строение 1, кв./оф. 102

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №824432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №2452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024803-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

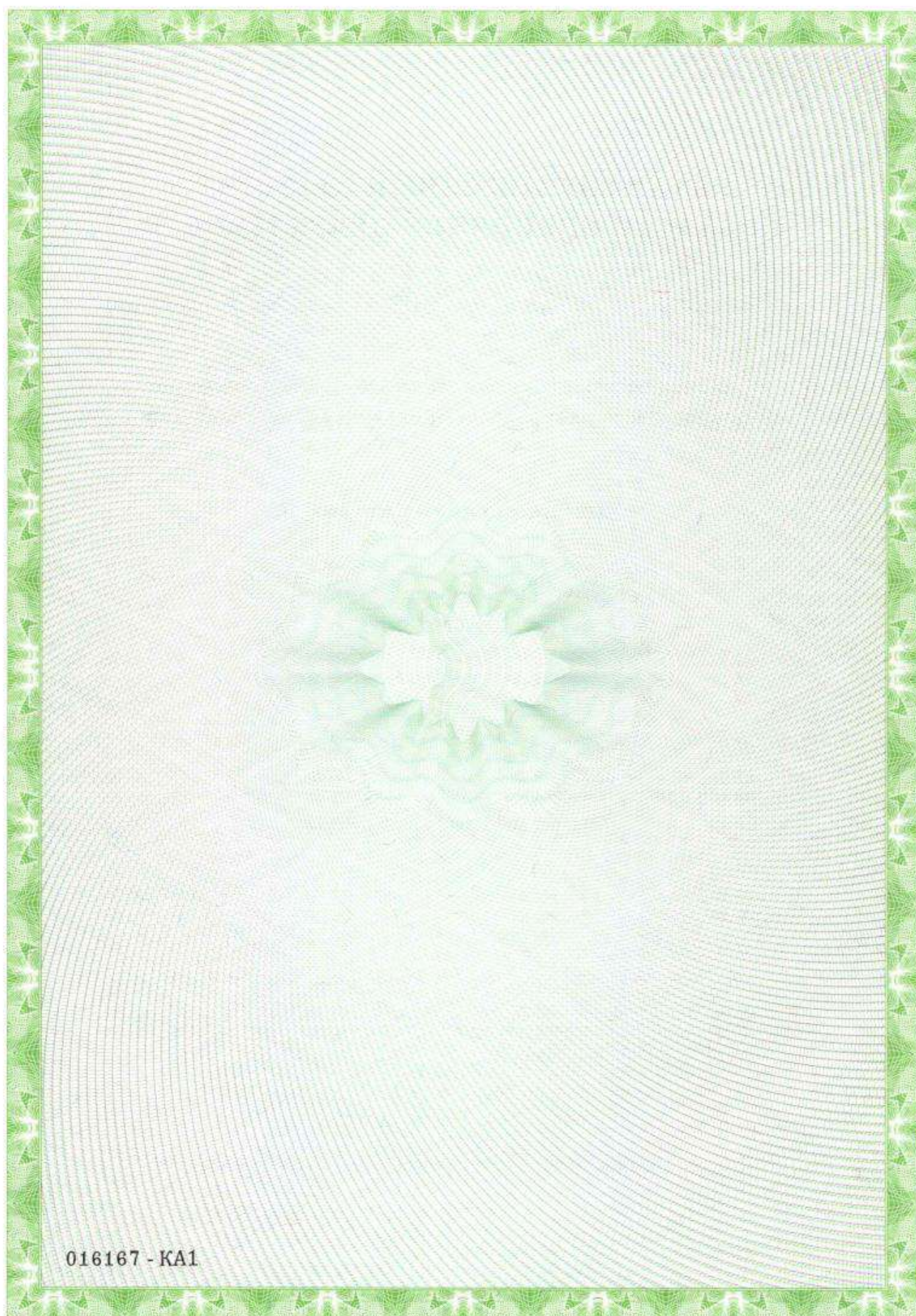
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г. - Б - ТЗ № 484





9 ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:12			
Раздел 1 Лист 1			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0071001			
Дата присвоения кадастрового номера: 25.09.2002			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 50:15:07:00539; 50:15-071001-0004			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, п. Кулава, ул. Проектная, дом 71.			
Площадь, м2: 888 +/- 259			
Кадастровая стоимость, руб: 2312600.64			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 50:15:0071001:136, 50:15:0071001:561, 50:15:0071001:562, 50:15:0071001:896			
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Виды разрешенного использования: Под коммунально-складские объекты			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:12			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0071001:12-50/015/2018-4 17.09.2018 12:45:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:12-50/150/2022-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:12				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:12-50/117/2021-14		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:12-50/417/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Лист 4

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:12		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20840389			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:12			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400			
Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:896			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0071001			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.07.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Кулава, ул. Проектная			
Площадь, м2: 204.8			
Назначение: Нежилое			
Наименование: 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: 2020			
Кадастровая стоимость, руб: 1365690.41			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:15:0071001:12			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: для размещения коммунальных, складских объектов			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:896			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0071001:896-50/134/2020-1 22.07.2020 19:03:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:896-50/150/2022-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:896				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:896-50/117/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
5.3	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:896-50/417/2021-8		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:896				
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842814			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:896			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026					
Кадастровый номер: 50:15:0071001:561					
Номер кадастрового квартала: 50:15:0071001					
Дата присвоения кадастрового номера: 02.10.2019					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Местоположение: Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Кулава, ул. Проектная					
Площадь, м2: 129.2					
Назначение: Нежилое					
Наименование: Здание					
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 129.2, в том числе подземных 0					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют					
Год завершения строительства: 2019					
Кадастровая стоимость, руб: 1828449.66					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:15:0071001:12					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа), отсутствуют.					
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна					

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:561			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0071001:561-50/015/2019-1 03.10.2019 14:17:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:561-50/150/2022-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:561				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:561-50/117/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:561-50/417/2021-8		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:561		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842026			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:561			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842359				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:562		
Номер кадастрового квартала:				50:15:0071001
Дата присвоения кадастрового номера:				02.10.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют
Местоположение:				Российская Федерация, Московская область, Балашихинский район, п. Кулава, ул. Проектная
Площадь, м2:				220,5
Назначение:				Нежилое
Наименование:				Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:				данные отсутствуют
Год завершения строительства:				2019
Кадастровая стоимость, руб:				3120535,21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				50:15:0071001:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:				данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:				данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:				Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа), отсутствуют.
получатель выписки:				Попова Екатерина Сергеевна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842359			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:562			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0071001:562-50/015/2019-1 03.10.2019 14:36:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:562-50/150/2022-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842359				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:562				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:562-50/117/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
5.3	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:562-50/417/2021-8		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20842359				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:562		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВН-001/2022-20842359				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:562		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
Масштаб 1:200	Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись		инициаль 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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям 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: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115			
Кадастровый номер: 50:15:0000000-4290			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 001:002-665; Инвентарный номер 2-665; Условный номер 50-50-15/024/2005-521			
Местоположение: Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, ул. Проектная, д. 71			
Площадь, м2: 651.6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1996			
Кадастровая стоимость, руб: 10474291.29			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 50:15:0000000-28212			
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 (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:4290			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0000000:4290-50/015/2018-4 17.09.2018 12:50:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:4290-50/150/2022-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:4290			
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:4290-50/17/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 4290/76732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному	
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:4290-50/417/2021-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20839115				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:4290		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281				
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136				
Номер кадастрового квартала: 50:15:0071001				
Дата присвоения кадастрового номера: 19.10.2015				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 50/015/004/2015-2639				
Местоположение: Московская область, Городской округ Балашиха, микрорайон Кулава, Улица Проектная, д 71				
Площадь: 105				
Назначение: Нежилое				
Наименование: коммунально-складское здание				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0				
Материал наружных стен: Из прочих материалов				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют				
Год завершения строительства: 2015				
Кадастровая стоимость, руб.: 2260952.07				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:15:0071001:12				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0071001:136-50/015/2018-4 17.09.2018 12:47:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:136-50/150/2022-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136			
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:136-50/117/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному	
4.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071001:136-50/417/2021-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Лист 5

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281				
Кадастровый номер:		50:15:0071001:136		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

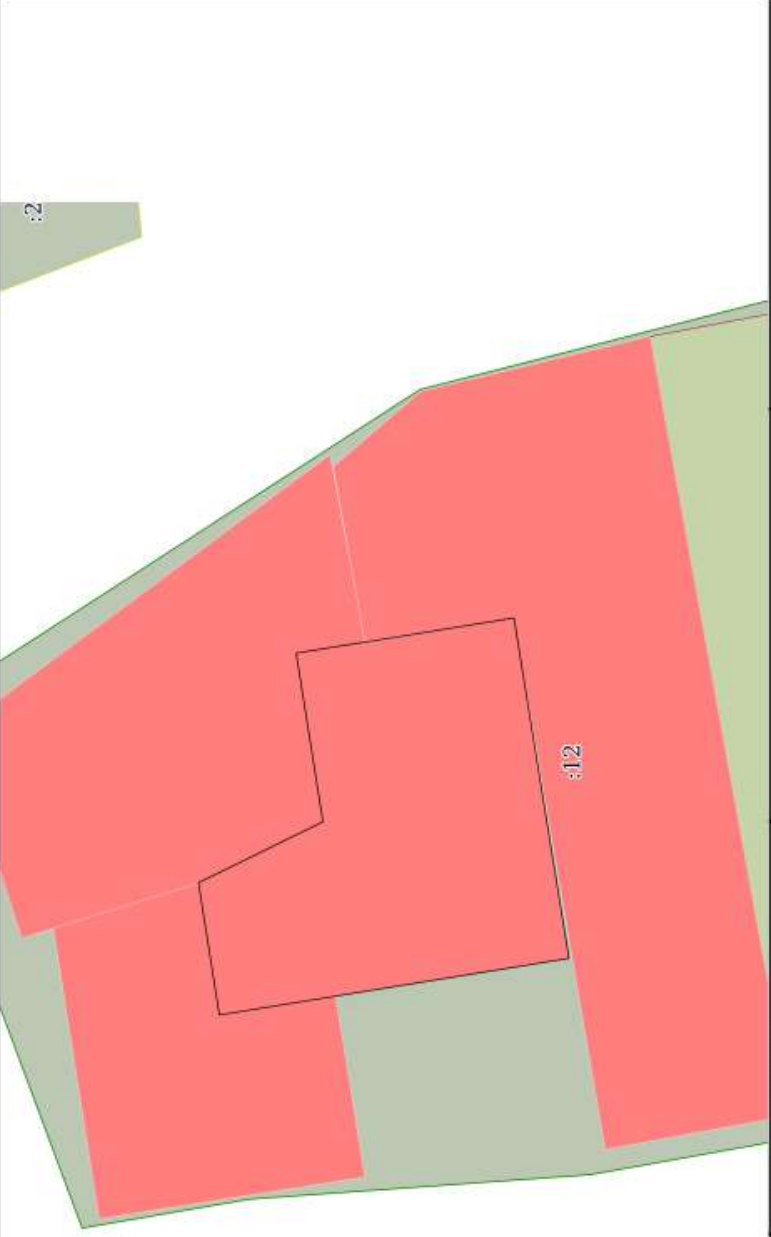
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 5 Лист 6

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: 8
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281			
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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: 8
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281			
Кадастровый номер:		50:15:0071001:136	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-50, зона 2									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			Глубина, высота, м		
	X	Y					H1	H2	
1	2	3	4	5			6	7	
1	467690.71	2226548.74	-	0.1			данные	данные	
2	467691.38	2226552.99	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
3	467687.38	2226554.95	-	0.1			данные	данные	
4	467688.24	2226560.37	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
5	467681.24	2226561.5	-	0.1			данные	данные	
6	467679.47	2226550.56	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
7	467690.71	2226548.74	-	0.1			данные	данные	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 8

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8			
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20847281									
Кадастровый номер: 50:15:0071001:136									
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства									
Система координат МСК-50, зона 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		N1	N2				
1	2	3	4	5	6	7			
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись М.П.	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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:134853				
Номер кадастрового квартала: 50:15:00000000				
Дата присвоения кадастрового номера: 17.04.2014				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2-665; Условный номер 50-50-15/045/2005-16				
Местоположение: Московская область, Балашихинский район, дер.Черное, ул.Проектная, д.71				
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения в метрах	
	протяженность	177		
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Газопровод			
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.:	382840,24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
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 (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:134853			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0000000:134853-50/015/2018-2 30.10.2018 18:24:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:134853-50/150/2022-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:134853				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:134853-50/117/2021-12		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:134853-50/417/2021-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Лист 4

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20837217				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:134853		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:132321			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.09.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 50-50-15/113/2013-033			
Местоположение: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, ГСК "Якорь", бокс 200			
Площадь, м2: 24,5			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Гаражный бокс			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 113710,38			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:15:0000000:84897			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Попова Екатерина Сергеевна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:132321			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0000000:132321-50/015/2019-4 23.01.2019 09:18:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:132321-50/150/2022-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 3

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:132321				
5.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:132321-50/117/2021-14		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001,66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:132321-50/417/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001, 94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20836021				
Кadaстровый номер:		50:15:00000000:132321		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:153082			
Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 31.10.2018			
Раздел 1 Лист 1			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 001:002-521/199 24.04.2002 Балашихинский филиал Государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"		
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, бокс 199, ГСК "Якорь"		
Площадь:	24,3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	гаражный бокс		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	112782,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0000000:84897		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:153082			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.		
Получатель выписки:	Попова Екатерина Сергеевна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376			
Кадастровый номер: 50:15:0000000:153082			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Корс", ИНН: 5001106841, ОГРН: 1165001050213
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:15:0000000:153082-50/015/2019-3 24.01.2019 08:30:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 11:25:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:153082-50/150/2022-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 40951551/5060, 95434/21/50060-ИП, выдан 03.02.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376				
Кадастровый номер: 50:15:0000000:153082				
4.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.06.2021 17:17:44		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:153082-50/117/2021-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 429076732/5001.66818/21/50001-ИП от 24.03.2021, выдан 10.06.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1 вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.05.2021 10:38:16		
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:153082-50/417/2021-6		
5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 424509800/5001.94471/21/50001-ИП, выдан 11.05.2021, ОСП по Балашихинскому району и г. Железнодорожному		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	



Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20849376				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153082		
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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



1я страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317001	18173617

ООО "КОРС", ИНН 5001106841, 143921, Московская обл, г. Балашиха, д. Черное, ул. Проектная, дом 71, тел.: 8-936-236-33-76, р/с 40702810524220000856, в банке ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" по ОКПО В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577446, к/с 30101810165770000446

(организация)

Основное подразделение	Основание для проведения инвентаризации:	Приказ	Вид деятельности
			номер
			дата
			14.09.2022
			14.09.2022
			14.12.2022
			Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
2	06.12.2022

(ненужное зачеркнуть)

Основные средства

находящиеся

Местонахождение

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды



2я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1 Автомобиль-фургон (рефрижератор) Аф-4782А1, г.н. P223OP799, VIN X9N4782A1K6000017				2019	00-000017			1	2 572 303,33	1	2 572 303,33
2	2 Автомобиль-фургон (рефрижератор) Аф-4782А1, г.н. P434OP799, VIN X9N4782A1K6000018				2019	00-000018			1	2 670 686,67	1	2 670 686,67
3	3 Дополнительный сепарирующий комплект (фильтр +шнэк) для птицы (Франция)					00-000025			1	858 368,40	1	858 368,40
4	4 Докировочно-фасовочная станция FT-2 Франция					00-000026			1	1 931 328,90	1	1 931 328,90
5	5 Земельный участок, 50:15:0071001:12, 888 кв.м. Московская обл., р-н Балашихинский, п. Кутава, ул. Проектная, дом 71.					00-000005			1	5 655 790,00	1	5 655 790,00
6	6 Комплекс промышленный, состоящий из: 1) Здание нежилое 50:15:0071001:896, 204,8 кв.м.; 2) Здание нежилое 50:15:0071001:561, 129,2 кв.м.; 3) Здание нежилое 50:15:0071001:562, 220,5 кв.м.; 4) Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов 50:15:0000000:4290, 651,6 кв.м.; 5) Коммунально-складское здание 50:15:0071001:136, 105,0 кв.м.; 6) Гаражный бокс 50:15:0000000:132321, 24,5 кв.м.; 7) Гаражный бокс 50:15:0000000:153082, 24,3 кв.м.; 8) строительных материалов, сложенных определенным образом								1		1	
Итого									6	13 688 477,30	6	13 688 477,30

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Шесть

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Шесть

(прописью)

в) на сумму фактически

Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три копейки

(прописью)



За страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7	Газопровод 50.15.00000000.134853					00-000014			1	67 796,61	1	67 796,61
8	Газопроводная система (счетчик газа 32221035)					00-000009			1	216 779,66	1	216 779,66
9	Рефрижератор 40 футов					00-000010			1	225 338,98	1	225 338,98
10	Шоковая камера					00-000007			1	1 199 661,02	1	1 199 661,02
11	Шоковая заморозка на базе четырех компрессорной холодильной машины Bitzer					00-000027			1	760 000,00	1	760 000,00
Итого по странице:									5	2 489 576,27	5	2 489 576,27

Пять

(прописью)

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

Пять

(прописью)

в) на сумму фактически

Два миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят шесть рублей 27 копеек (прописью)



4я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Одиннадцать	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Одиннадцать	(подпись)
в) на сумму фактически	Шестнадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч пятьдесят три рубля 57 копеек	(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

(должность)	(подпись)
(должность)	(подпись)
(должность)	(подпись)
(должность)	(подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 17, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)
(должность)	(подпись)
(должность)	(подпись)

6 декабря 2022 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)	(подпись)
_____	_____ г.



3.4

Государственное унитарное предприятие Московской области"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская областьРайон Балашихинский район

Округ _____

Город (др. поселение) дер. Черное**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
производственное нежилое**№ 71по улице (пер.) ул. Проектная

Инвентарный номер	2-665
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на _____

17 сентября 2004 г.

дата обследования объекта



I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лотера)
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "АДП"	Акт государственной приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта № 99 от 12.08.2004г. Постановления Главы Багланского района Московской области № 335 от 11.04.2005г. Устав ЗАО "АДП" (исходная редакция), утвержденный решением общего собрания акционеров протокол № 3 от 03.09.2001г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 05.09.2005г. № 50:50-15/024/2005-521	Цех по производству мясных полуфабрикатов Общ. (S) = 631,6 кв. м, лит. Б-Б1-Б2, Г

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
по документам	827,0
по фактическому использованию	868,5
застроенная площадь	571,7
незастроенная площадь	296,8

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов 1 этаж	294,00	3,65	1 073,00	железобетонные блоки	железобетонные блоки, железобетонные панели обшивки	железобетонные панели	современная мягкая рулонная кровля	цементные по бетонному основанию, виниловый, линолеум
Б	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов 2 этаж	294,00	3,00	882,00	железобетонные блоки	железобетонные блоки, железобетонные панели обшивки	железобетонные панели	современная мягкая рулонная кровля	цементные по бетонному основанию, виниловый, линолеум
Б1	Пристройка	153,40	3,74	574,00	железобетонный залитый	пенوبлоки, обшивка гофрированным железом	сэндвич-панели с герметизацией металлизированными с	стропила из досок, кровля из металлических листов	бетонные стяжки, линолеум
Б2	Пристройка-бойлерная	12,20	3,40	41,00	железобетонный залитый	пеноблоки	деревянное утепленное	стропила из досок, кровля из металлических листов	бетонная стяжка
Б	Пристройка	36,50	6,80	248,00	железобетонные блоки	оцилиндрованное гофрированное железобетонное	железобетонные панели	современная мягкая рулонная кровля	цементные по бетонному основанию
	Пожарная лестница	20,40							
Г	Навес	63,10			металлические столбы		металлоконструкции	кровля из гофрированного железа	бетонная стяжка
Г1	Навес	13,70			металлические столбы		металлоконструкции	кровля из гофрированного железа	бетонная стяжка
1	Забор	172,50				бетонные			
2	Ворота	13,80				металлические			
3	Ворота	5,40				металлические			



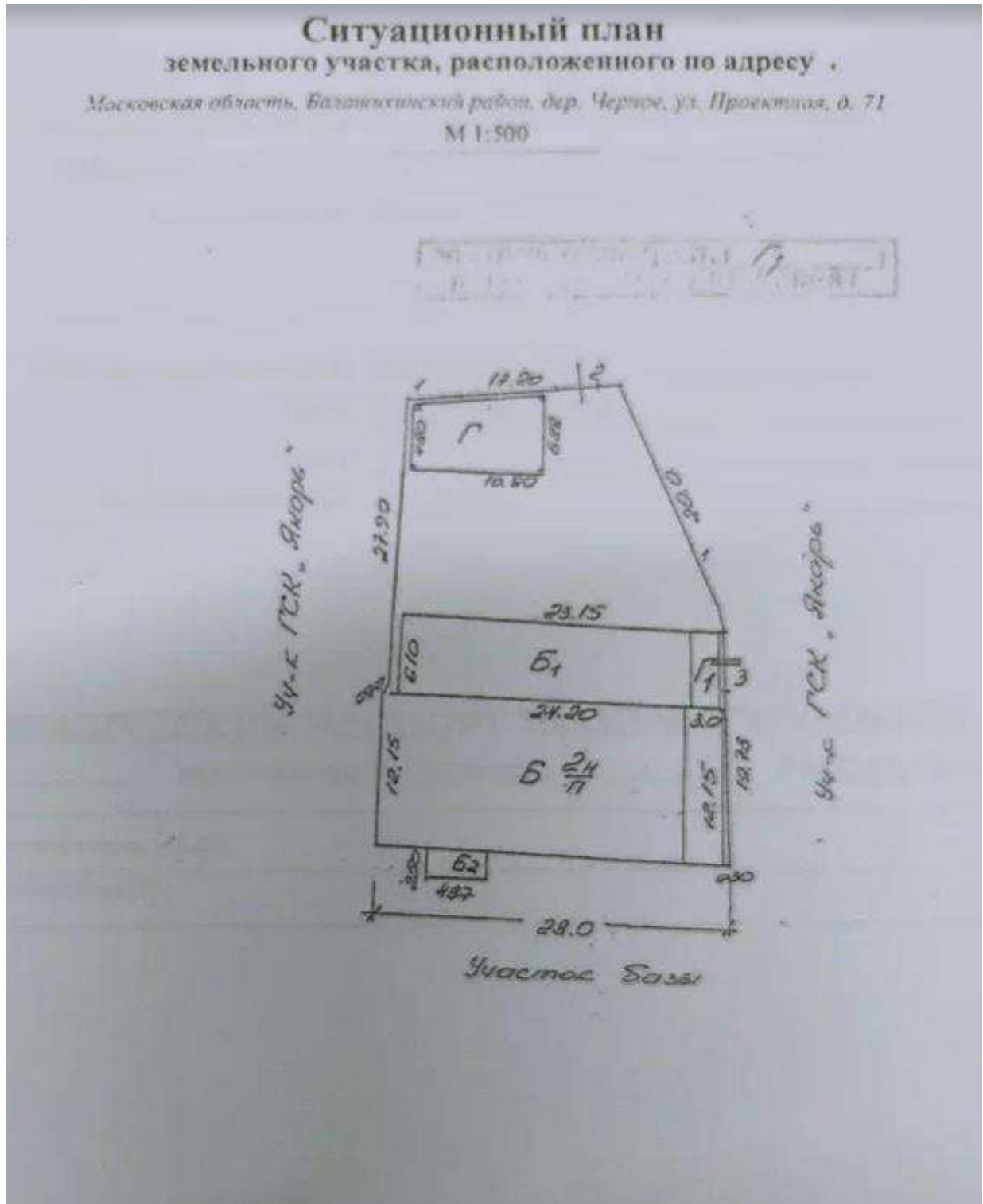
IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
Б	Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов	2	50901,63
Б1	Пристройка	0	20424,64
Б2	Пристройка-бойлерная	0	912,25
б	Пристройка	5	2745,92
Г	Навес	0	1010,10
Г1	Навес	0	219,31
1	Забор	5	1487,27
2	Ворота	5	385,43
3	Ворота	5	150,82
		Итого:	78237,37

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.





Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район Балашихинский район
Округ _____
Город (др. поселение) дер. Черное

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 71 по улице (пер.) ул. Проектная Лит. Б, Б1, Б2, Б

Инвентарный номер	<u>2-665</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 17 сентября 2004 г.
дата обследования объекта в натуре

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта _____

Литера Б (Цех по изготовлению мясных полуфабрикатов) Год постройки 1996 Число этажей 2Литера Б1 (Пристройка) Год постройки 2004 Число этажей 1Литера Б2 (Пристройка-бойлерная) Год постройки 2004 Число этажей 1Литера Б (Пристройка) Год постройки 1996 Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 2818 куб.мИтого общая площадь 651.6 м²; из нее:лит. Б 508.7 м²;лит. Б1 132.7 м²;лит. Б2 10.2 м²;из нее: Нежилые помещения: общая площадь 651.6 м²,в том числе основная площадь нежилых помещений 349.4 м², вспомогательная площадь 302.2 м².**Нежилые здания и помещения**

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
нежилое помещение	651,6	349,4	302,2
Всего:	651,6	349,4	302,2



II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	
	Литера Б	Физический износ здания - 2 %	Число этажей 2
1	Фундамент	бутобетонные и бетонные	
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные, перегородки-кирпичные, шлакобетонные	
3	Перекрытия	железобетонные	
4	Кровля	составленная с покрытием рубероидом	
5	Полы	цементные из керамической плитки	
6	Проемы		
7	Отделочные работы	внутренняя-обыкновенная, наружная-расшивка швов кирпичной кладки и штукатурка	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства		
9	Электротехнические устройства		
10	Прочие работы		
	Литера Б1	Физический износ здания - 0 %	Число этажей 1
1	Фундамент	бутобетонные и бетонные	
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные, перегородки-кирпичные, шлакобетонные	
3	Перекрытия	железобетонные	
4	Кровля	составленная с покрытием рубероидом	
5	Полы	цементные из керамической плитки	
6	Проемы		
7	Отделочные работы	внутренняя-обыкновенная, наружная-расшивка швов кирпичной кладки и штукатурка	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства		
9	Электротехнические устройства		
10	Прочие работы		
	Литера Б2	Физический износ здания - 0 %	Число этажей 1
1	Фундамент	бутобетонные	
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные, перегородки-шлакобетонные и гипсошлаковые	
3	Перекрытия	сборные железобетонные	
4	Кровля	асбоцементная по деревянным стропилам	
5	Полы	из линолеума, керамических плиток	
6	Проемы		
7	Отделочные работы	внутренняя-обыкновенная, наружная-расшивка швов кирпичной кладки	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства		
9	Электротехнические устройства		
10	Прочие работы		
	Литера Б	Физический износ здания - 5 %	Число этажей 2
1	Фундамент	бутовые столбы	
2	Стены, перегородки	Стены-деревянные каркасные, перегородки дощатые.	
3	Перекрытия	деревянные, холодные	
4	Кровля	шифер по деревянным стропилам	
5	Полы	дощатые	
6	Проемы	окна-деревянные, одинарные, глухие окрашены масляной краской; двери-филенчатые окрашены масляной краской	



III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	2	3	4
16.03.2006	Закрытое акционерное общество "АДП"	Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта № 99 от 12.08.2004г. Постановление Главы Балашихинского района Московской области № 335 от 11.04.2005г. Устав ЗАО "АДП" (новая редакция), утвержденный решением общего собрания акционеров протокол № 3 от 03.09.2001г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 05.09.2005г. № 50-50-15/024/2005-521	Цех по производству мясных полуфабрикатов. Общ. (S) = 651,6 кв. м., лит. Б-Б1-Б2, Г

V. Стоимость здания

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

74 984,4 руб.

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 16 марта 2006 г.

Исполнил

Бровкина О.В.

Проверил

Петриева Л.В.

Паспорт выдан "

16 MAR 2006

2005г.

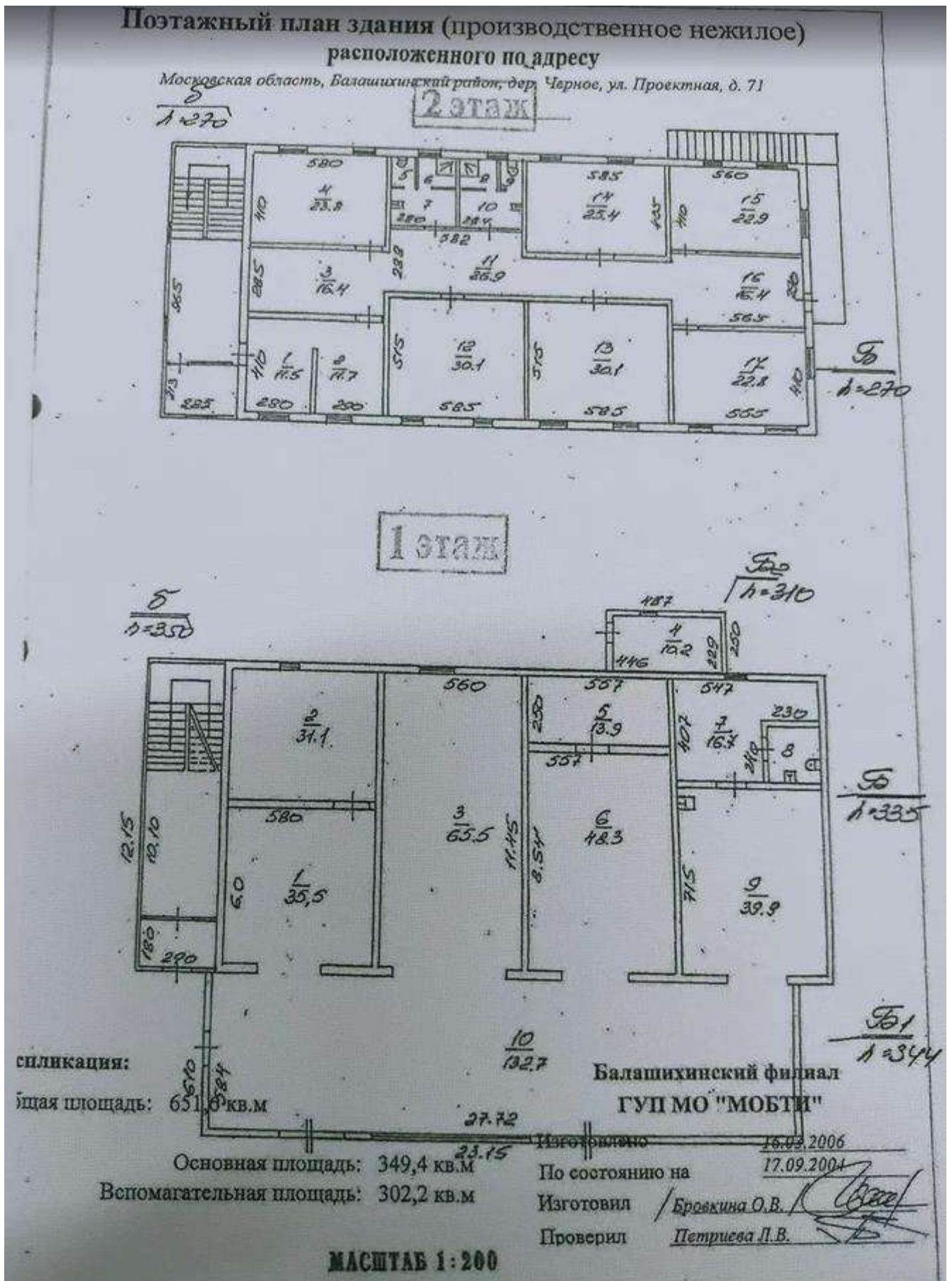
Директор филиала

Г.И.Красильникова

РУКОВОДИТЕЛЬ

ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ

ГРУППЫ ОА ТЕРХИНА





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

коммунально-складское здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Российской Федерации	Московская область	
гальное образование	Тип	город
	Наименование	Балашиха
ый пункт	Тип	поселок
	Наименование	Купавна
роспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Проектная
ма	71	
рпуса		
роения		
вый номер	50:15:0071001:136	
сание местоположения		

паспорт составлен 10.03.2016г.

ВЫПОЛНЕНО:

Кадастровый инженер
Высоцкая К.В.ификационный аттестат
50-12-878



стр. 3

3. Общие сведения о здании

Наименование коммунально-складское здание

Год завершения строительства 2015

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен прочий

Количество наземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 403,2 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 105,0 кв.м.

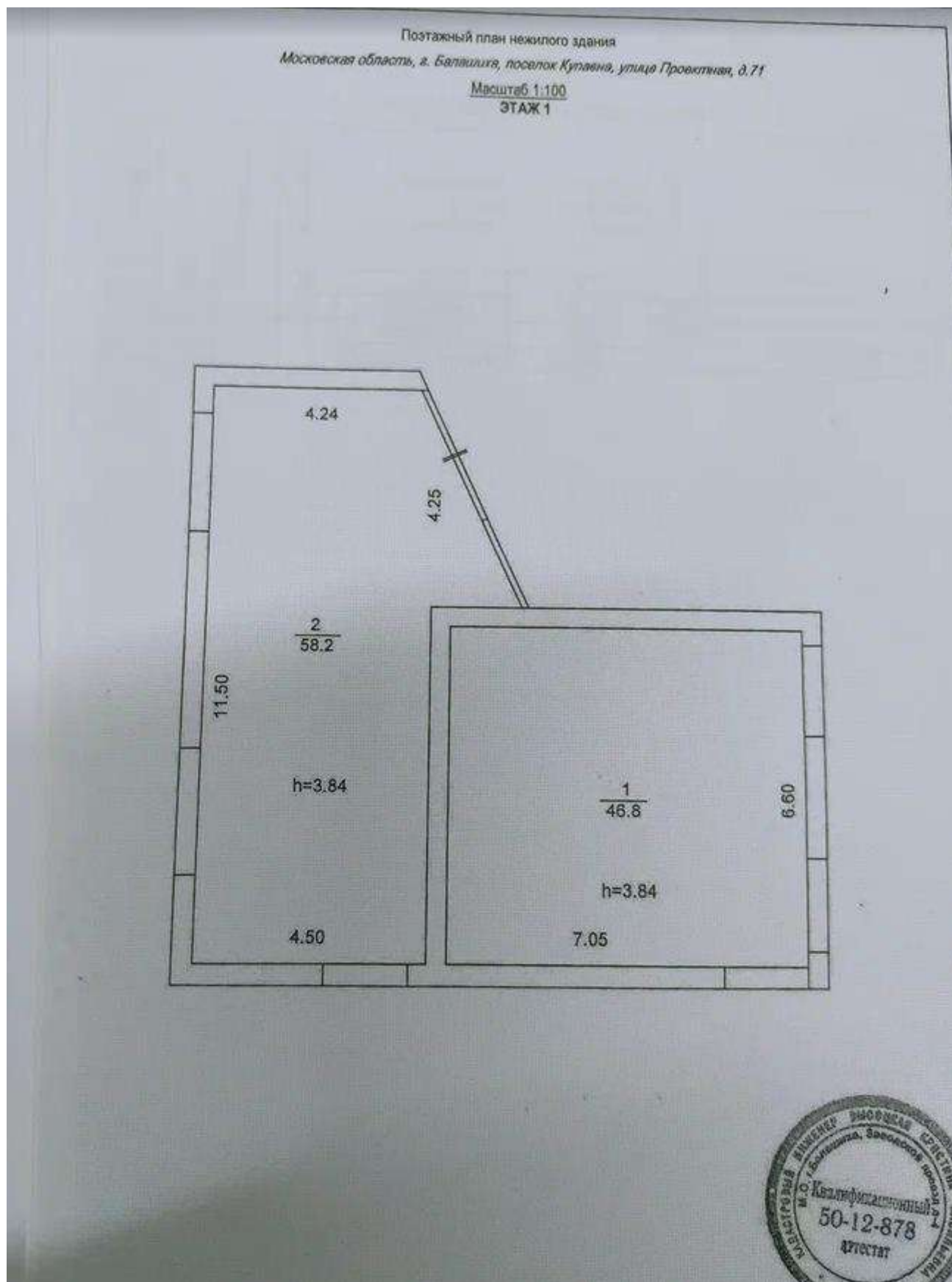
Площадь застройки 118,3 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание 50:15:0071001:12

3.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Кадастровый номер	
Условный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Ипотека***3.4. Примечание***Не имеется*

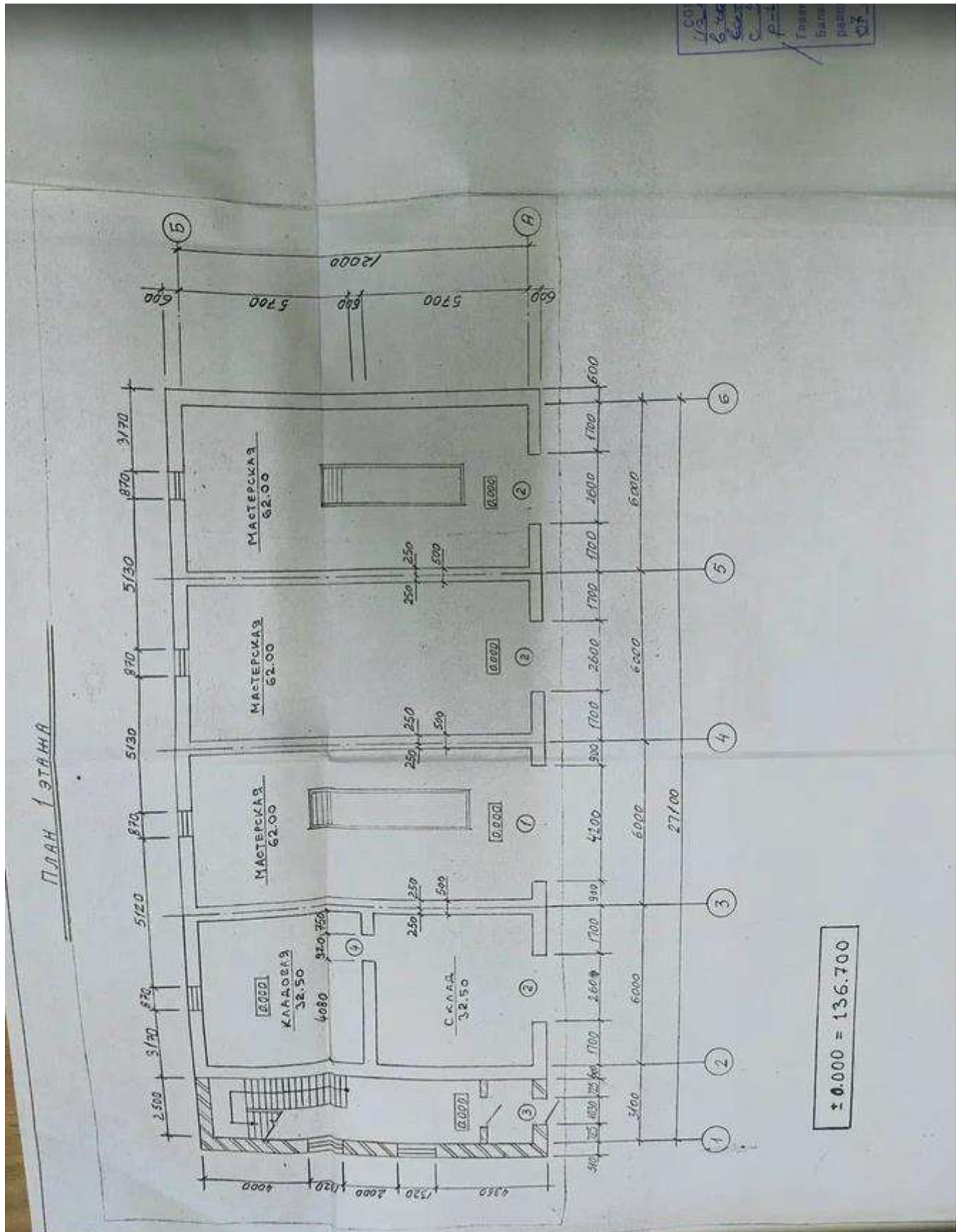




стр. 7

7. Экспликация к плану этажей здания

на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
	2	3	4	5	6	7	8
	1		1	Основное	58,5	3,84	
			2	Основное	46,8	3,84	
				Итого по зданию:	105,0		





E-mail: i.lumpov@yandex.ru

