

О Т Ч Е Т № 01-210518

**об оценке земельных участков, нежилых зданий и
сооружения, расположенных по адресу: РФ,
Московская область, Раменский район, сельское
поселение Верейское, д. Верей**

ДАТА ОЦЕНКИ: 10.06.2018г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10.06.2018г.

**ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «МИРАЖ»
(ИНН 7702002675), в лице конкурсного управляющего Задворнова Евгения
Владимировича (ИНН 773403780120), действующего на основании Решения
Арбитражного суда Московской области по делу №А41-32203/17 от 09.02.2018г.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «СКАЛА»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	7
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	10
2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	11
2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	15
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
4.6.АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
4.7.ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
5.1. АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА АПРЕЛЬ 2018 ГОДА.....	34
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	42
5.3. ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2017 ГОДУ ...	45
5.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА - КРАТКИЙ ОБЗОР ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА	48
5.5 ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА - КРАТКИЙ ОБЗОР ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА	53
5.6 . ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА.....	56
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	77
5.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	78
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	79
7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА	80

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	84
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	93
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	103
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	113
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	117
14. ГЛОССАРИЙ.....	118
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	120

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «СКАЛА» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором №1405/180 от 14 мая 2018 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года¹ (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО-10), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

Осмотр Объекта оценки производился 15 мая 2018 года. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости объекта для продажи недвижимости с торгов в рамках проведения процедуры банкротства.

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ	Рыночная стоимость (с НДС) округленно, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) не округл., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	4 500	50:23:003 0143:4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.	-	4 242 476
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под цех по производству сухих строительных смесей	3 000	50:23:003 0143:3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островское шоссе, участок 18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.	-	2 828 317

¹ Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, №145-ФЗ от 08.06.2015г.

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ	Рыночная стоимость (с НДС) округленно, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) не округл., руб.
3	Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	155,8	50:23:003 0105:1401	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.	491 515	416 538
4	Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	448	50:23:00 00000:15 8632	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г.	1 413 341	1 197 747
5	Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	65,4	50:23:003 0105:1391	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г.	206 323	174 850
6	Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	505,1	50:23:003 0105:1411	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г.	1 593 479	1 350 406
7	Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	-	50:23:003 0105:1434	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г.	1	1
Итого						10 775 452	10 210 334

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Фирма «Мираж», с учетом налога на добавленную стоимость 18%, по состоянию на 15 мая 2018 года, округленно составляет:

10 775 452 (Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч четыреста пятьдесят два) рубля;

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Фирма «Мираж», без учета НДС 18%, по состоянию на 15 мая 2018 года, не округленно составляет:

10 210 334 (Десять миллионов двести десять тысяч триста тридцать четыре) рубля.

Оценщик

В.В. Шеин
10 июня 2018 г.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	Договор № 1405/180 от 14 мая 2018 года
Объект оценки ² :	4 нежилых здания, 2 земельных участка и сооружение – линия сушилки песка протяженностью 37 м, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Верей, Островецкое шоссе, д. 18
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «Фирма «Мираж»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации недвижимости с торгов в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	10.06.2018г.
Срок проведения оценки:	14.05.2018 г. –10.06.2018г.
Дата составления Отчета:	10.06.2018г.
Обременения	1. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0030143:4 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог). 2. Земельный участок, кадастровый № 50:23:0030143:3 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог). 3. Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное, кадастровый № 50:23:0030105:1401 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог). 4. Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное, кадастровый/условный № 50:23:0000000:158632 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог). 5. Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение:

² Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 4. «Описание объекта оценки»

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
	<p>гражданское нежилое, кадастровый № 50:23:0030105:1391 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог).</p> <p>6. Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское, кадастровый № 50:23:0030105:1411 - ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог).</p> <p>7. Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м., кадастровый № 50:23:0030105:1434, ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014, запрещение сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог).</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.3 данного отчета

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	4 500	50:23:0030143:4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под цех по производству сухих строительных смесей	3 000	50:23:0030143:3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, участок №18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.
3	Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	155,8	50:23:0030105:1401	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.
4	Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	448	50:23:07:0000000:158632	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г.
5	Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	65,4	50:23:0030105:1391	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г.

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
6	Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	505,1	50:23:0030105:14 11	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г.
7	Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	-	50:23:0030105:14 34	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г.

2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.
11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается **достаточной**.
15. Стоимость сооружения - линия сушки песка определяется как условная и принимается равной 1 рублю. Так как данное сооружение находится в нерабочем состоянии и не представляет ценности как объект недвижимости. Затраты на снос, вывоз строительных материалов сопоставимы с выходом полезных материалов.

2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Реквизит 1	Значение 2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Скала»
ИНН/КПП	7325113994/772501001
Банковские реквизиты	БАНК «АЛЬФА-БАНК» (АО), БИК 044525593, К/С 3010181020000000593, Р/С 40702810301100005942
Фактический адрес:	115114, г. Москва, Дербеневская набережная 1/2
Сведения о членстве СРО:	Свидетельство об аккредитации ООО «Скала» (протокол №3/16) в СРО арбитражных управляющих НП «ОАУ «Авангард» (серия АК №695) в качестве организации, осуществляющей оценочную деятельность, оказывающей аудиторские, юридические, консультационные, архивные и иные услуги гражданско-правового характера. Срок аккредитации: с 11.03.2018г. по 10.03.2019г.
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор №001-PII 360338/2017 от 18.08.2017г., выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования: 01.09.2017 г.-31.08.2018г.

2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Реквизит 1	Значение 2
Оценщик	Шейн Владислав Владимирович

Реквизит	Значение
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2014 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022011)
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Страховой полис № 175300-035-000005, выдан САК «Энергогарант», действителен с 01 сентября 2017 г. по 31 августа 2018 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 28 августа 2017 г.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в качестве судебного эксперта:	Сертификат, подтверждающий обучение по направлению «Судебная экспертиза» по теме: «Судебно-экспертная деятельность: особенности нормативно-правового обеспечения в РФ, участие специалиста по оценке имущества в судопроизводстве» от 10.02.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009219-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» 04.04.2018 г.

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3** «Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «МИРАЖ» (ИНН 7702002675), в лице конкурсного управляющего Задворнова Евгения Владимировича (ИНН 773403780120), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-32203/17 от 09.02.2018г.
Сведения о членство в СРО	Член СРО арбитражных управляющих НП "Объединение арбитражных управляющих "Авангард"
Реквизиты СРО:	ОГРН 1027705031320, ИНН 7705479434; юр.адрес: 105062, Москва, ул. Макаренко, д.5, стр.1А, пом. I, комн. 8.9.10

3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком В.В. Шеиным в присутствии Заказчика 15 мая 2018 г. Результаты осмотра представлены в виде фотографий (см. приложения к отчету).

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: данные инвентарного учета и государственной регистрации.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов; сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

Таблица 7. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	4 500	50:23:003 0143:4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под цех по производству сухих строительных смесей	3 000	50:23:003 0143:3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, участок №18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.
3	Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	155,8	50:23:003 0105:1401	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.
4	Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	448	50:23:000 0000:1586 32	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г.
5	Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	65,4	50:23:003 0105:1391	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г.
6	Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	505,1	50:23:003 0105:1411	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г.
7	Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	-	50:23:003 0105:1434	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г.

Дата оценки: 15 мая 2018 года.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.
2. Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.

3. Свидетельство о ГРП серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.
4. Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г.
5. Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г.
6. Свидетельство о ГРП серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г.
7. Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г.
8. Договор об ипотеке № 1900-031/00015/11 02 от 29.05.2014 г.
9. Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
10. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-540662 от 10 апреля 2014г.
11. Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-540734 от 10 апреля 2014г.
12. Кадастровый паспорт здания № МО-14/3В-525944 от 09 апреля 2014г.
13. Кадастровый паспорт сооружения № МО-14/3В-525949 от 09 апреля 2014г.
14. Кадастровый паспорт здания № МО-14/3В-525963 от 09 апреля 2014г.
15. План земельного участка.

4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 8. Правовое описание

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014.	- Кадастровый паспорт земельного участка от 10 апреля 2014 г. №МО-14/3В-540662 - Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-540734 от 10 апреля 2014 г. - Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	- Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	- Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г. - Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-525944 от 09 апреля 2014г. - Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	
Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г. - Кадастровый паспорт здания № МО-14/3В-525963 от 09 апреля 2014г. - Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	
Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Свидетельство о Государственной регистрации права серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г. - Кадастровый паспорт сооружения № МО-14/3В-525949 от 09 апреля 2014г. - Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты № 00-00-4001/5539/2018-7407 от 10.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 50-50-23/180/2014-071 от 10.09.2014	

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость представляет собой производственную базу и имеет следующие характеристики, представленные в таблице.

Таблица 9. Характеристика земельного участка, кадастровый № 50:23:0030143:4

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	4 500
Кадастровый (или условный) номер	50:23:0030143:4
Местоположение	Московская область, Раменский район, сельское поселение Вереysкое, д. Верея
Кадастровая стоимость, руб.	2 958 705,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под складские помещения
Рельеф, подземные воды	Рельеф участка ровный, с перепадом до 0,5 м.
Наличие ценного ландшафта	Отсутствует
Освоенность	Участок застроен
Коммуникации	электричество, водоснабжение, газ

Наименование	Показатель
Расположение объекта на кадастровой карте ³	

Таблица 10. Характеристика земельного участка, кадастровый № 50:23:0030143:3


Наименование	Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	3 000
Кадастровый (или условный) номер	50:23:0030143:3
Местоположение	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18
Кадастровая стоимость, руб.	1 972 470,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под цех по производству сухих строительных смесей
Рельеф, подземные воды	Рельеф участка ровный, с перепадом до 0,5 м.
Наличие ценного ландшафта	Отсутствует
Освоенность	Участок застроен
Коммуникации	электричество, водоснабжение, газ
Расположение объекта на кадастровой карте ⁴	

Таблица 11. Здание - цех по производству сухих строительных смесей, кадастровый № 50:23:0030105:1401, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание - цех по производству сухих строительных смесей
Кадастровый / условный номер	50:23:0030105:1401
Инвентарный номер	31775, лит. А
Год постройки	2002 год
Количество этажей	4
Подземная часть	-
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	155,8
Материал наружных ограждений (стен)	Из прочих материалов
Материал фундаментов	ж/б
Материал перекрытий	Металлокаркас
Крыша	Оцинкованное железо
Коммуникации	К оцениваемому зданию подведено электричество, вода, канализация
Состояние	Состояние здания неудовлетворительное.

³ По данным <https://pkk5.rosreestr.ru>

⁴ По данным <https://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 12. Характеристика здания - цеха готовой продукции, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание - цех готовой продукции
Кадастровый / условный номер	50:23:0000000:158632
Инвентарный номер	31775, лит. Б-В1
Количество этажей	1
Подземная часть	-
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	448
Площадь застройки, кв.м.	448
Материал наружных ограждений (стен)	Из прочих материалов
Материал фундаментов	ж/б
Материал перекрытий	Металлокаркас
Крыша	Оцинкованное железо
Коммуникации	К оцениваемому зданию подведено электричество, вода, канализация
Состояние	Состояние здания неудовлетворительное.

Таблица 13. Характеристика здания - авторемонтной мастерской, кадастровый № 50:23:0030105:1391, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание - авторемонтная мастерская
Кадастровый / условный номер	50:23:0030105:1391
Инвентарный номер	31775, лит. В
Год постройки	1981 год
Количество этажей	1
Подземная часть	-
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	65,4
Площадь застройки, кв.м.	65,4
Материал наружных ограждений (стен)	Кирпич
Материал фундаментов	ж/б
Крыша	Из прочих материалов
Проемы	Дверные – железные ворота
Коммуникации	К оцениваемому зданию подведено электричество
Состояние	Состояние здания неудовлетворительное.

Таблица 14. Характеристика здания - склада, кадастровый № 50:23:0030105:1411, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание - склад
Кадастровый / условный номер	50:23:0030105:1411
Инвентарный номер	31775, лит. Д
Год постройки	2002 год
Количество этажей	1
Подземная часть	-
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	505,1
Площадь застройки, кв.м.	505,1
Материал наружных ограждений (стен)	Из прочих материалов
Материал фундаментов	ж/б
Крыша	Оцинкованное железо
Коммуникации	К оцениваемому зданию подведено электричество
Состояние	Состояние здания неудовлетворительное.

Таблица 15. Сооружение - линия сушки песка, кадастровый № 50:23:0030105:1434, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Сооружение - линия сушки песка
Кадастровый / условный номер	50:23:0030105:1434
Инвентарный номер	31775, лит. Г
Год постройки	2002 год
Количество этажей	1
Подземная часть	-
Протяженность, м.	37

Ниже представлены фотографии объектов оценки:





Источник: фотографии осмотра

4.4.ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здания находятся в удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонтных работ.

Конструктивные элементы объекта, имеют признаки устаревания. (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.) При хорошем состоянии износ составляет 0-20%, при удовлетворительном состоянии износ составляет 21-40%, при неудовлетворительном состоянии износ составляет 41-60%. Эксплуатация конструктивных элементов оцениваемых зданий не возможна без проведения ремонтных работ

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраим. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность удовлетворительная. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

Признаков функционального устаревания участка (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено. Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки на момент оценки не используются.

4.6.АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Верей, Островецкое шоссе, д. 18.

Московская область ⁵ - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток - на 340 км.

Территория, занимаемая Московской областью, находится в центральной части Восточно-Европейской платформы; последняя, как и все платформы, складывается из кристаллического фундамента, в пределах Московской области, не выходящего на поверхность, и осадочного чехла. В составе кристаллического фундамента - граниты и гнейсы архейского и протерозойского возраста, в составе осадочного чехла - отложения палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Фундамент образует большую впадину - Московскую синеклизу - и залегает в её осевой зоне на 2-3 тыс. м. Наименьшие глубины залегания кристаллического фундамента (1000 м) - к югу от города Серебряные Пруды (на крайнем юге области), наибольшие (4200 м) - к востоку от Сергиева Посада (на северо-востоке области).

В пределах Московской области почти отсутствуют отложения третичного периода, значительно шире распространены отложения каменноугольного и юрского периодов. Отложения каменноугольного периода в Московской области представлены доломитами, известняками. Широко распространены в Московской области и четвертичные отложения; их мощность убывает с северо-запада на юго-восток. Периодам между оледенениями соответствуют лихвинское, одинцовское, микулинское и молодого-шекснинское межледниковья. Ледники оставили после себя моренные суглинки с галькой и валунами различных пород (граниты, гнейсы, кварциты; доломиты, известняки, песчаники); особенно заметные следы на территории области оставило днепровское оледенение (мощность морены достигает 15 м).

Все реки Московской области относятся к бассейну Волги (сама Волга протекает по территории области на небольшом участке, по которому проходит граница с Тверской областью). Уклоны русел рек Московской области невысокие (несколько сантиметров на километр длины), долины чаще широкие, с асимметричными берегами (как правило, правый берег крутой, левый же - плоский, террасированный). Питание рек - главным образом снеговое, с наибольшим стоком весной. В летнюю и особенно в зимнюю межень реки почти полностью переходят на подземное питание.

Северная часть области, включая всю Верхневолжскую низменность, орошается притоками Волги (Шошей, Ламой, Дубной, Сестрой, Яхромой), южная же - притоками Оки (Лопасней, Нарой, Протвой и др.), являющейся самой крупной после Волги рекой

Московской области. К бассейну Оки принадлежат и притоки реки Москвы, протекающей в пределах Московской области на большей части своего протяжения. Восточные и северо-восточные районы области, включая значительную часть Мещёры, орошаются притоками Клязьмы, являющейся одним из главных притоков Оки и берущей в пределах Московской области своё начало.

Всего в Московской области свыше 300 рек, имеющих протяжённость более 10 км. Все реки имеют спокойное течение, хорошо разработанные долины, поймы; половодье приходится на апрель - май. Летом уровень воды в реках Московской области низок и повышается лишь в случаях затяжных дождей. Реки области покрыты льдом с конца ноября до середины апреля. Из рек судоходны только Волга, Ока и Москва.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). Плотность населения - 169,27 чел./км² (2018).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 % в 2005 году до -1,8 % в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов - такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения - свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006-2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. - в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения - 169,27 чел/км² (2018) - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 81,61 % (2018) (по данным на 2010 год - 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения - 40,3 года (мужского - 37,3; женского - 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет)].

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) - русские; вторая по численности населения - украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте - татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою

национальность - это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года). 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа - дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира - московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50-70 км от Москвы, по мнению географа В. Г. Глушковой, и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области», подразделяется (по состоянию на 20 октября 2017 года) на:

- районы (16)
- города областного подчинения (44)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 20 октября 2017 года):

- муниципальные районы (16)
- сельские поселения (98)
- городские поселения (66)
- городские округа (51)

Государственную власть в Московской области осуществляют органы государственной власти Московской области, а также федеральные суды и федеральные органы исполнительной государственной власти. Органы государственной власти Московской области располагаются в Москве и Красногорске.

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

- Московская областная дума - законодательный (представительный) орган государственной власти, (сформирована 12 декабря 1993 года) - 50 депутатов; срок полномочий депутатов - 5 лет. Избирается населением области (одна половина состава - по партийным спискам, другая - по одномандатным округам), действующий состав сформирован в декабре 2011 года. Здание думы расположено в Москве, в Мещанском районе на проспекте Мира, 72.

- Губернатор Московской области - высшее должностное лицо; срок полномочий губернатора - 5 лет. Избирается жителями области в соответствии с Уставом Московской области и федеральным законом. Последние выборы губернатора Московской области состоялись 8 сентября 2013 года, победу на них одержал Андрей Воробьёв.

- Вице-губернаторы Московской области. Назначаются губернатором по согласованию с областной Думой на срок полномочий губернатора.

- Правительство Московской области - высший, постоянно действующий, коллегиальный орган исполнительной государственной власти. Центральные исполнительные органы государственной власти - министерства, которых в Московской области насчитывается 17. Здание правительства расположено на территории городского поселения Красногорск. Председателем правительства является губернатор.

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом Московской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также другими законами Московской области.

- центральные исполнительные органы государственной власти
- территориальные исполнительные органы государственной власти

Московская область обладает тесными экономическими и социально-культурными связями с Москвой, однако отношения между руководством области и столицы вследствие борьбы за трудовые ресурсы и земельные участки, разногласий по вопросам утилизации отходов и территориального развития нередко являются напряжёнными; многие из конфликтов в последние годы решались не в пользу Московской области.

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн. рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны - Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3

млрд. руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд. руб.). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год - свыше 800 таких организаций)[151] и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Бюджет Московской области на 2013 год составил:

- доходы - 289 миллиардов рублей
- расходы - 306 миллиардов рублей

Дефицит бюджета - 5,43 % от расходов. Основные статьи доходов - налоги на прибыль организаций (37,8 %) и на доходы физических лиц (34 %), а также акцизы (13 %). Концентрация налоговой базы для субъекта не характерна (так, крупнейший налогоплательщик - ГУП «Мособлгаз» - ежегодно перечисляет в бюджет менее 1 % собственных доходов региона). Свыше 60 % расходов областного бюджета имеет социальную направленность (22 % расходов выделяется на образование, 21 % на социальную политику, 20 % на здравоохранение). Крупными статьями расходов являются также национальная экономика (16 %, в том числе 10 % - дорожное хозяйство), общегосударственные вопросы (6 %), обслуживание государственного и муниципального долга (3 %). Государственный долг Московской области на 1 марта 2013 года составил 55,5 млрд. рублей; стоит отметить существенное сокращение объёма долга в 2010-2012 годах (в 2,5 раза), главным образом за счёт средств от эмиссии ценных бумаг и кредитов от кредитных организаций.

Существенное влияние на экономику Московской области и, в частности, на размер её бюджета оказала передача с 1 июля 2012 года части территории Московской области Москве; так, по мнению бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, в связи с расширением Москвы Московская область может ежегодно недополучать 35 млрд. рублей налогов.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгруженной продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щелковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году - пищевая

промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %)[75][161]. По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году - 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь - «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королев - РКК «Энергия», Химки - НПО Лавочкина, Реутов - НПО машиностроения, Дзержинский - МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи - Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво - Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры - Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск - производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30-100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России[199]. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др.). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране

(2010 год - 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий, как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля - 527,9 тыс. тонн, овощей - 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

Раменский район⁶ - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке центральной части Московской области России.

Административный центр - город Раменское.

Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с городским округом Люберцы и Ленинским районом, на севере - с городским округом Балашиха, Ногинским районом и городским округом Павловский Посад, на востоке - с городским округом Ликино-Дулёво и Воскресенским районом, с юга - с городским округом Ступино в Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

На территории района расположен город Раменское, а также 5 посёлков городского типа. До муниципальной реформы в состав района входило 26 сельских округов. В его 250 населённых пунктах проживают 223,7 тыс. человек. Город Бронницы и Жуковский, не входящие в состав муниципального района, имеют статус городов областного подчинения с 1992 года и с 1952 года соответственно.

Основные реки - Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка, Македонка, Хрипань, Чернавка, Быковка, Куниловка.

В Раменском районе 238 населённых пунктов в составе шести городских и 15 сельских поселений:

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Городское поселение Быково	рабочий посёлок Быково	2	↗10 933 ^[4]	10,22 ^[5]
2	Городское поселение Ильинский	рабочий посёлок Ильинский	1	↗11 233 ^[4]	10,76 ^[5]
3	Городское поселение Кратово	дачный посёлок Кратово	7	↗13 727 ^[4]	87,75 ^[5]
4	Городское поселение Раменское	город Раменское	2	↗118 331 ^[4]	60,93 ^[5]
5	Городское поселение Родники	дачный посёлок Родники	1	↘5 189 ^[4]	2,74 ^[5]
6	Городское поселение Удельная	дачный посёлок Удельная	1	↘14 870 ^[4]	5,30 ^[5]
7	Сельское поселение Верейское	деревня Веряя	6	↘6 508 ^[4]	11,57 ^[5]
8	Сельское поселение Вялковское	деревня Осеченки	13	↗6 991 ^[4]	70,62 ^[5]
9	Сельское поселение Ганусовское	посёлок Рылеево	19	↗5 817 ^[4]	92,00 ^[5]
10	Сельское поселение Гжельское	село Речицы	14	↗12 244 ^[4]	111,67 ^[5]
11	Сельское поселение Заболотьевское	село Новое	9	↗11 336 ^[4]	25,07 ^[5]
12	Сельское поселение Константиновское	село Константиново	19	↗6 209 ^[4]	120,00 ^[5]
13	Сельское поселение Кузнецовское	деревня Кузнецово	13	↗11 255 ^[4]	90,75 ^[5]
14	Сельское поселение Никоновское	село Никоновское	22	↗4 804 ^[4]	148,63 ^[5]
15	Сельское поселение Новохаритоновское	посёлок Электроизолятор	20	↘10 671 ^[4]	83,89 ^[5]
16	Сельское поселение Островецкое	деревня Островцы	4	↗12 254 ^[4]	22,89 ^[5]
17	Сельское поселение Рыболовское	село Рыболово	22	↗5 625 ^[4]	126,27 ^[5]
18	Сельское поселение Сафоновское	посёлок Дубовая Роща	9	↗10 002 ^[4]	50,60 ^[5]
19	Сельское поселение Софьинское	село Софьино	20	↗8 672 ^[4]	106,33 ^[5]
20	Сельское поселение Ульянинское	село Ульянино	20	↗4 635 ^[4]	112,00 ^[5]
21	Сельское поселение Чулковское	посёлок Посёлок имени Тельмана	14	↗7 606 ^[4]	88,00 ^[5]

Крупные предприятия района:

Раменское:

- Раменское приборостроительное конструкторское бюро (РПКБ)
- Раменский приборостроительный завод (РПЗ)
- Концерн «Авионика»
- Завод «Энергия»

Еганово

- Раменский горно-обогатительный комбинат
- Завод по производству листового термо-полированного стекла Pilkington

дер. Трошково:

- Завод пластиковых окон «RENAU»

пос. Быково:

- Огромная автостоянка на территории аэродрома
- Рынок "На театральной"
- Завод электроинструмента «Интерскол»

с. Ново-Харитоново:

- Завод «Электроизолятор»
- Завод по сборке автомобилей «Great Wall».

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва-Раменское-Рязань» и «Москва-Гжель-Шатура». На территории района

расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва-Рязань-Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский).

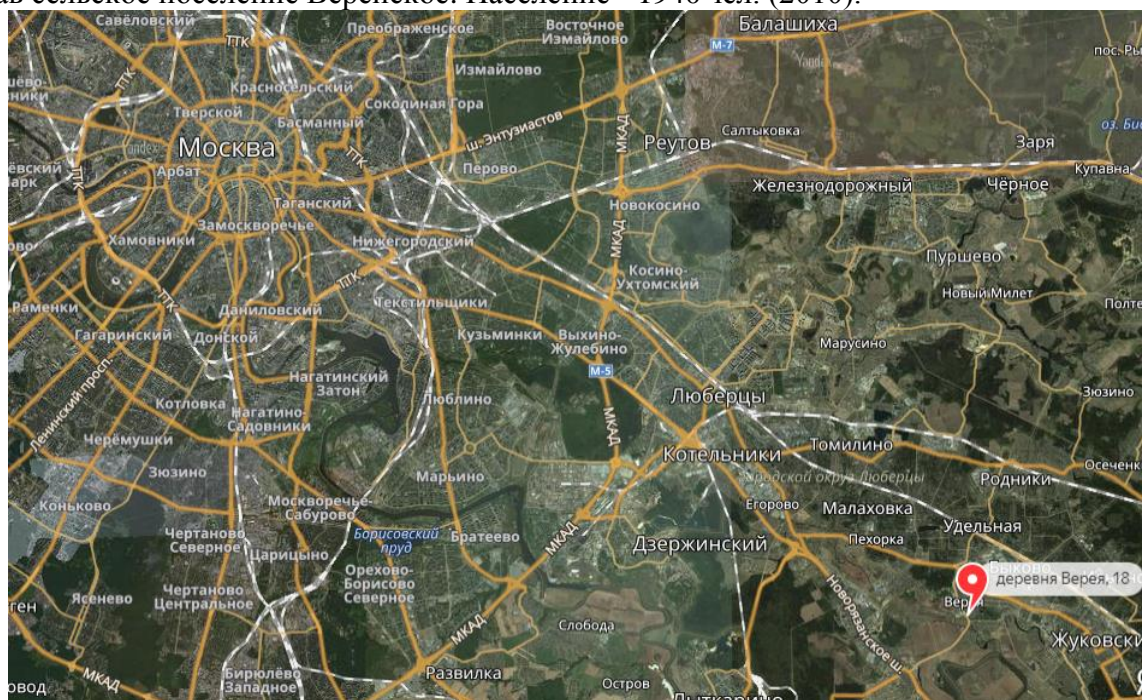
Сельское поселение Верейское⁷ - муниципальное образование (сельское поселение) в составе Раменского района Московской области. Административный центр - деревня Веря. В состав входят 6 населённых пунктов.

Площадь территории муниципального образования - 1156 га. Население 6 508 чел.

Муниципальное образование сельское поселение Верейское в существующих границах было создано в 2005 году на основании закона Московской области «О статусе и границах Раменского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». В его состав вошли 6 населённых пунктов бывшего Быковского сельского округа: 3 посёлка, 1 село и 2 деревни.

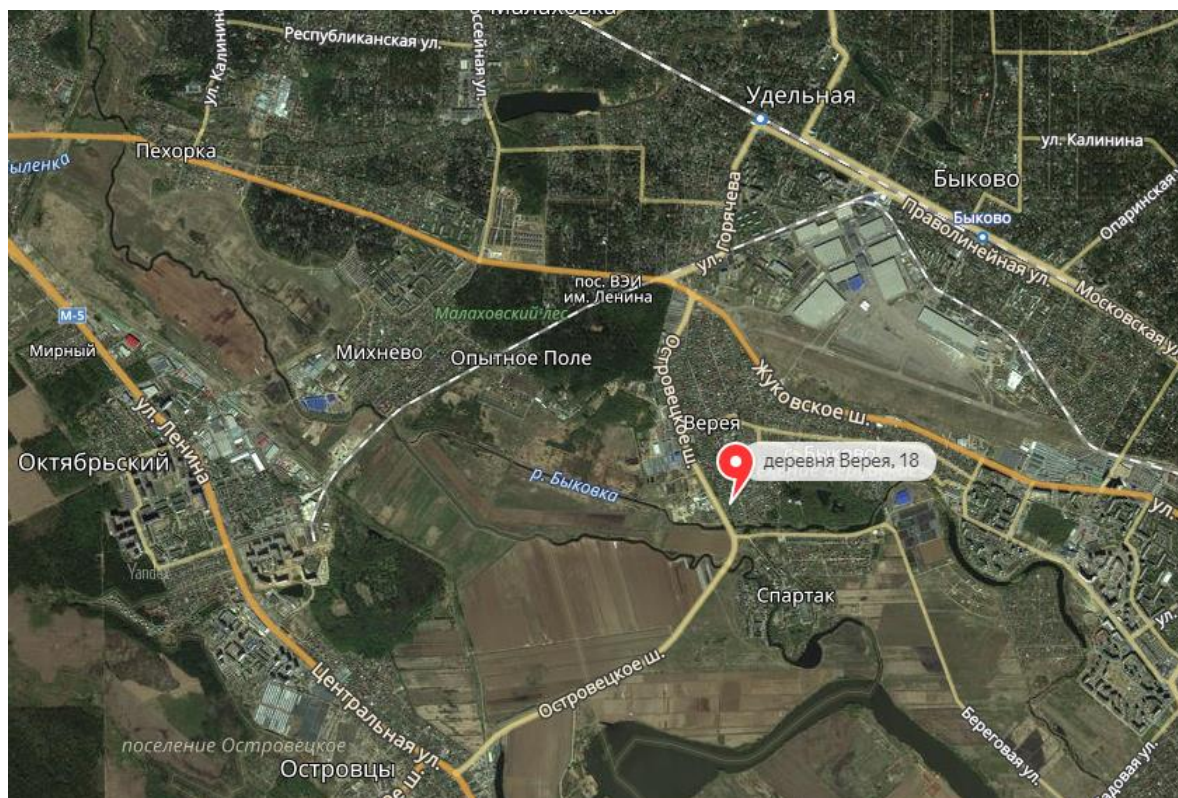
Наименование ^[16]	Вид ^[16]	Население, чел. ^[16] (2006)	ОКАТО	Бывшая административная единица до 2005 года ^[2]
Быково	село	1313	46 248 802 002	Быковский сельский округ
Веря	деревня	1434	46 248 802 001	Быковский сельский округ
Всесоюзного электротехнического института им. Ленина	посёлок	75	46 248 802 006	Быковский сельский округ
Михнево	деревня	398	46 248 802 004	Быковский сельский округ
Опытное Поле	посёлок	480	46 248 802 005	Быковский сельский округ
Спартак	посёлок	1311	46 248 802 003	Быковский сельский округ

Веря - деревня в Раменском муниципальном районе Московской области. Входит в состав сельского поселения Верейское. Население - 1940 чел. (2010).

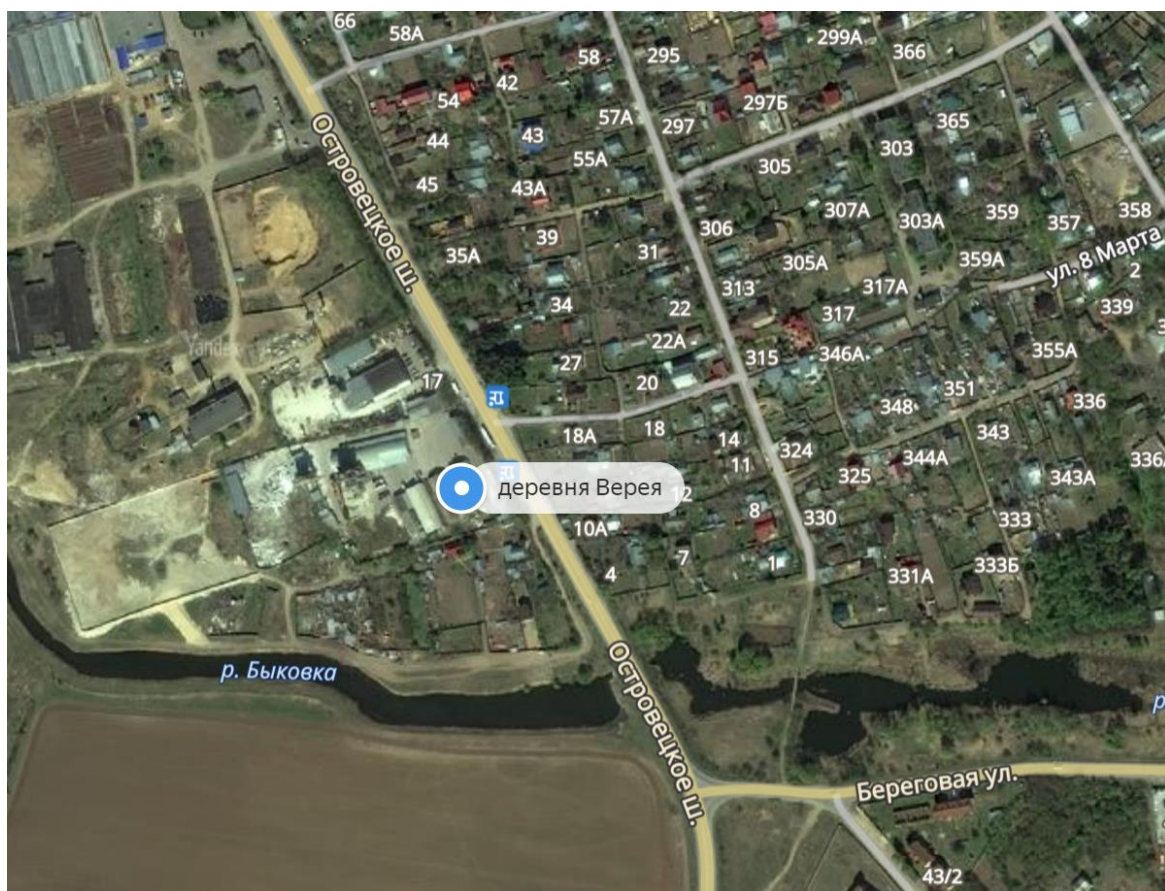


Источник: <http://maps.yandex.ru>.

⁷<https://ru.wikipedia.org/wiki>



Источник: <http://maps.yandex.ru>.



Источник: <http://maps.yandex.ru>.

Таблица 16. Общее описание местоположения объекта оценки

Наименование	Показатель
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Удовлетворительная, удобный подъезд по асфальтированной дороге
Транспортная магистраль	Новорязанское шоссе, Егорьевское шоссе
Удаленность от МКАД (Московская кольцевая автомобильная дорога)	17 км от МКАД
Близость к скоростной магистрали	До Новорязанского шоссе около 4 км, до Егорьевского шоссе около 7 км.
Подъезд к объекту на автотранспорте	Подъезд на автотранспорте осуществляется по Островецкому шоссе
Близость к ж/д станциям	ж/д станция "Удельная" (около 4 км)
Объекты окружения	Зона смешанной малоэтажной застройки (частный сектор, коммерческая застройка), объекты производственно-складского назначения, социально-значимые объекты
Инфраструктура	Развитая инфраструктура
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Инвестиционная привлекательность объекта средняя
Благоустройство территории	Территория огорожена, внутриплощадочные дороги с асфальтовым покрытием

4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На основании предоставленных документов существенных ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлено.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ МАКРО - И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА АПРЕЛЬ 2018 ГОДА⁸

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды, как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ - менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой

⁸ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

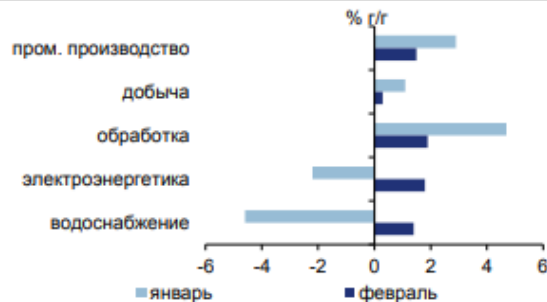
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв 2017 г. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой. В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г). Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе. Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен

временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

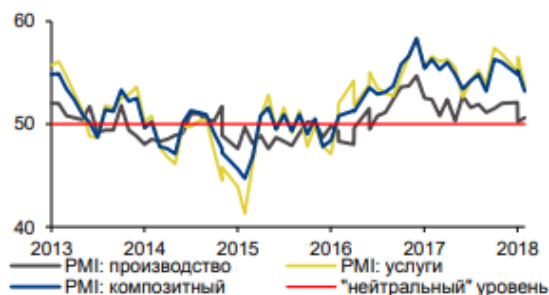
Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январь.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обработывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился. Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж. На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после около нулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г. Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж

продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует около нулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по

оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики. В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году. Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года. Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица 4. Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ⁵	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ⁵	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период. Тем не менее, мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). По оценке

Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.

Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в помесечном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г8 в феврале с 7,6 % г/г8 в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г8 после 7,0 % г/г8 в январе. Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г8 по сравнению с 2,9 % г/г8 в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г8 в феврале после 4,6 % г/г8 в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям. Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г8 в феврале с 14,0 % г/г8 в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г8 в феврале после 16,4 % г/г8 в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г8 в феврале с 12,2 % г/г8 в январе.

Об эффекте санкций

6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний. Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США. Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период

снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS премий и рынка акций происходила коррекция.

Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом большая волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков. Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупок валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США. Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами. Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент,

выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 17. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, здание относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе: функциональное назначение – производственно-складские здания. Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект (коммерческая/производственно-складская недвижимость), Оценщиком приставлен обзор рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).

5.3. ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2017 ГОДУ⁹

Индикаторы рынка



* Здесь и далее ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС, цена указана без НДС.

Предложение

За 2017 год рынок качественной складской недвижимости в России в целом пополнился на 1,029 млн. м², продемонстрировав сокращение на 25% по сравнению с аналогичными показателем 2016 г.

Объем нового предложения в Москве составил 541 тыс. м², в Санкт-Петербурге – 88 тыс. м², в других регионах России – 390 тыс. м².

Наибольший прирост нового предложения среди городов России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) был зафиксирован в Самаре (67 тыс. м²), Владивостоке (50 тыс. м²), Мурманске (33 тыс. м²) и Туле (28,5 тыс. м²). 57% нового предложения было построено под конечного пользователя, а доля новых складских площадей, построенных по схеме BTS, составила 53%.

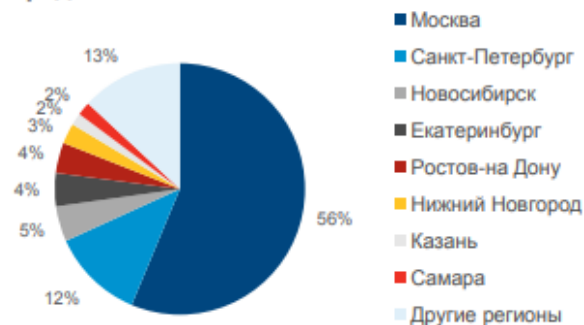
Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2017		
Город	Объект	Площадь, м ²
Самара	ЛК «Придорожный», корпус 6, BTS для Auchan	33 800
Мурманск	Распределительный центр «Магнит»	33 000
Самара	ЛК «Придорожный», корпус 7	31 200

Крупнейшими объектами, введенными в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в формате BTS, стали склады для компаний Auchan, «Магнит», X5 Retail Group, «ЭТМ».

Объем ввода новых спекулятивных складов в регионах России по итогам прошедшего года составил 184 тыс. м², в то время как в 2016 г. было введено 80 тыс. м². Такой прирост спекулятивного ввода свидетельствует о готовности девелоперов расширять портфолио объектов, предлагаемых в аренду, на фоне сокращения в ряде городов уровня вакантности в уже существующих складских комплексах.

⁹ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/_industrial_market_report_russia_year_2017_rus.pdf?la=ru-RU

Распределение общего объема предложения по итогам 2017



Источник: Colliers International

Спрос

В 2017 г. компании продемонстрировали высокий спрос на качественные складские площади. В регионах России спрос увеличился на 47% и достиг 357 тыс. м², в то время как в Москве и Санкт - Петербурге аналогичный показатель остался без значимых изменений по сравнению с 2016 г.

Основными потребителями складских площадей стали оффлайн - и онлайн - ритейлеры, которые поглотили 64% складских площадей (229 тыс. м²) в 2017 г.

Высокая активность ритейлеров связана с экспансией на новые рынки сбыта, которая требует оптимизации системы логистики. Крупнейшей сделкой в этом сегменте за 2017 г. стала сделка компании Auchan по реализации built-to-suit объекта в Самаре площадью 35 тыс. м² компанией «Самара - ТрансАвто».

Второе место по объему закрытых сделок заняли производственные компании, которыми было арендовано или куплено 52 тыс. м². Крупнейшей сделкой в этом сегменте стала покупка компанией Danaflex производственного помещения в «А Плюс Парке Алабуга» в Казани на 17 тыс. м².

71% складских площадей было сдано в аренду, в то время как 29% было выкуплено конечными пользователями

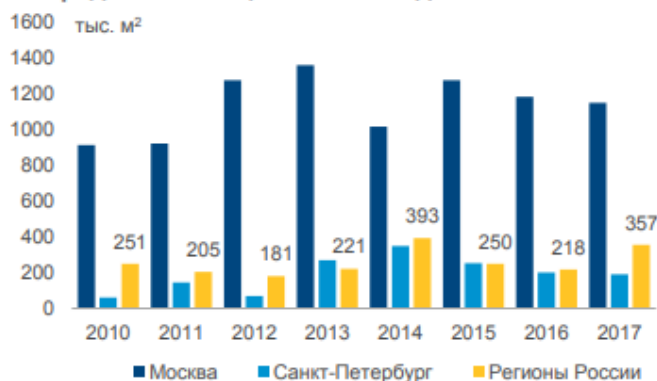
На сделки объемом от 20 000 м² пришлось более половины годового спроса. В условиях низкого ввода, спрос на крупные складские площади привел к дефициту крупных блоков, что отразилось на выборе компаниями BTS-проектов.

Распределение спроса в регионах России по типу арендатора/покупателя в 2017*



* Распределение спроса не включает сделки, закрытые в Санкт-Петербурге и Москве

Распределение общего объема сделок в России

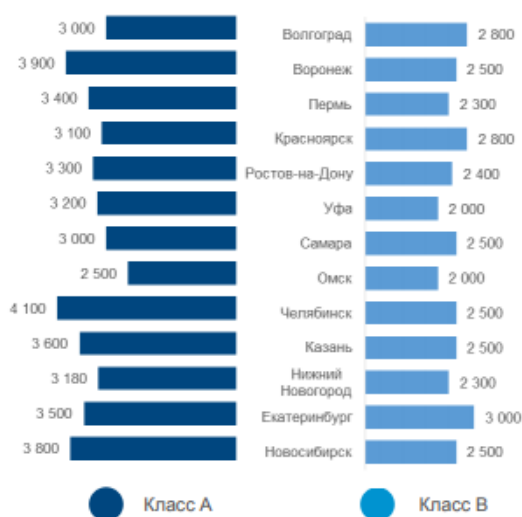


Баланс рынка

Повышение спроса на складские помещения и низкий показатель ввода складских площадей в 2017 г. привел к сокращению вакантности в большинстве городов России. Суммарный объем свободных площадей в качественных складах регионов России составил около 300 тыс. м² или 4%. Наибольшее количество свободных площадей по итогам года представлено в Самаре (41,4 тыс. м² или 10%) и Челябинске (28,5 тыс. м² или 9%). В Екатеринбурге и Новосибирске – крупнейших по объему складского предложения в регионах городах – вакантность составила соответственно 3% (27,6 тыс. м²) и 2% (24,7 тыс. м²).

По итогам 2017 г. средняя запрашиваемая ставка аренды составила 3 500 руб./м² /год.

Средние ставки аренды на склады класса А и В в регионах России, руб./м²/год*



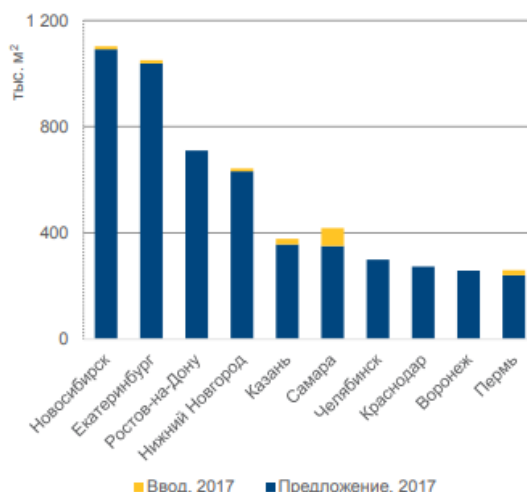
Тенденции и прогнозы

В 2017 г. региональный рынок складской недвижимости продемонстрировал позитивную динамику как с точки зрения спроса на качественные складские площади, так и с точки зрения объемов нового строительства. Высокий спрос в регионах России привел к сокращению доли свободных площадей, а средние ставки аренды в большинстве городов остались практически без изменений.

На 2018 г. заявлено строительство крупных складских объектов для ритейлеров, которые продолжают удерживать лидирующие позиции в спросе на складские площади. Ввод новых спекулятивных объектов в регионах увеличится, однако составит не более 50% от общего объема ввода.

Импульс строительству складских объектов также дает развитие территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР), которые предлагают налоговые льготы для резидентов и размещены вблизи важных транспортно-логистических развязок. Важную роль играют корпорации развития субъектов Российской Федерации, которые оказывают содействие в поиске, согласовании, проектировании и строительстве складских комплексов.

Общее предложение и новое строительство



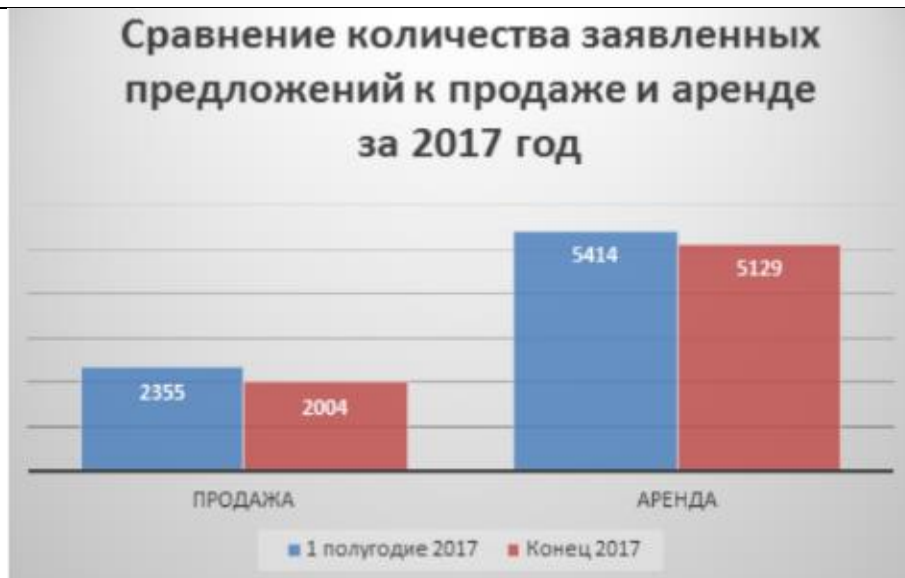
5.4.ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА - КРАТКИЙ ОБЗОР ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА¹⁰

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

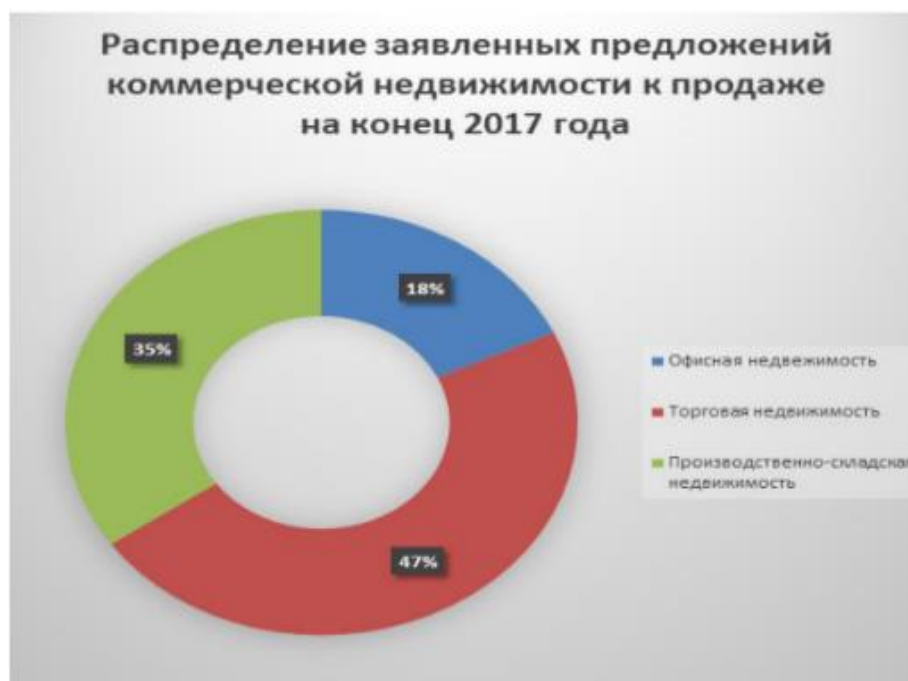


¹⁰ <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>



По сравнению с 1 полугодием 2017 года количество заявленных предложений к продаже по отношению к концу 2017 года уменьшилось на 14,9%, по аренде - на 5,26%.

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости на конец 2017 года, выглядит следующим образом:



Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет - 47%, доля производственно-складской недвижимости составляет - 35%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет - 18%.



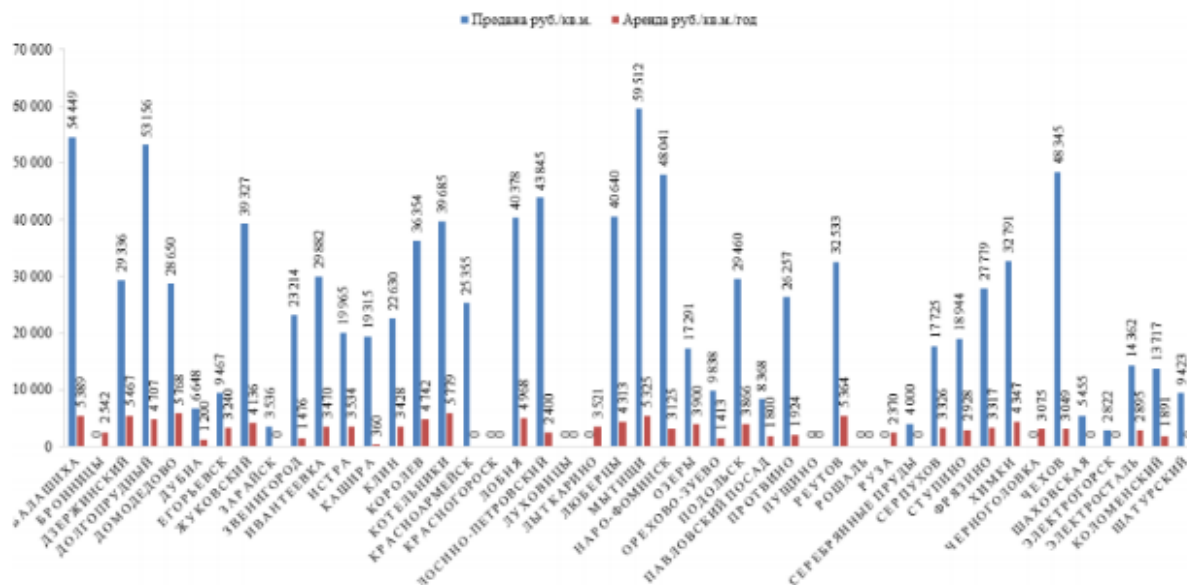
По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к продаже офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, уменьшилось на 36,82%, по торговой недвижимости - увеличилось на 0,21%, по производственно-складской недвижимости - уменьшилось на 16,97%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, Московская область была разделена:

- по городам и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районы (в границах городских округов);
- по районам (в границах муниципальных районов).

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад, Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки, Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский. В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ 2017 ГОДА



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 59 512 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Электрогорске - 2 822 рубля. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Красногорске, Луховицах, Лыткарино, Пушино, Рoshале, Рузе, Черноголовке. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Домодедово и составила 5 768 рублей в год, наименьшая в Кашире - 360 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Зарайске, Красноармейске, Красногорске, Луховицах, Пушино, Рoshале, Серебрянных Прудах, Шаховском, Электрогорске и Шатурском районе.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец 2017 года, представлены в таблице ниже:

Таблица 7. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области на конец 2017 года

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Балашиха	68 693	9 808	67 249	13 771	54 449	5 389
Бронницы	-	-	42 910	16 560	-	2 542
Дзержинский	69 581	9 537	70 969	10 739	29 336	5 467
Долгопрудный	67 594	9 563	100 000	33 319	53 156	4 707
Домодедово	51 242	10 487	68 221	11 537	28 650	5 768
Дубна	70 142	3 480	50 544	9 228	6 648	1 200
Егорьевск	57 312	200	39 920	8 990	9 467	3 240
Жуковский	56 692	9 274	84 154	12 260	39 327	4 136
Зарайск	-	-	59 502	3 600	3 536	-
Звенигород	95 455	12 585	64 336	18 480	23 214	1 476
Ивантеевка	60 942	11 809	86 298	13 980	29 882	3 470
Истра	27 785	10 350	19 126	33 000	19 965	3 534
Кашира	24 207	9 600	-	12 600	19 315	360
Клин	39 819	14 124	55 633	12 000	22 630	3 428
Королев	66 583	10 322	99 515	24 380	36 354	4 742
Котельники	-	9 903	170 269	20 749	39 685	5 779
Красноармейск	25 688	-	-	9 000	25 355	-
Красногорск	-	-	-	-	-	-
Лобня	76 700	9 668	74 633	15 236	40 378	4 968
Лосино-Петровский	-	-	-	14 386	43 845	2 400
Луховицы	-	-	-	-	-	-
Лыткарино	-	-	101 468	11 828	-	3 521
Люберцы	82 933	10 610	100 202	17 913	40 640	4 313
Мытищи	67 804	10 854	78 678	19 798	59 512	5 325
Наро-Фоминск	45 997	9 000	95 778	12 825	48 041	3 125
Озеры	-	-	55 882	9 000	17 291	3 900
Орехово-Зуево	-	7 158	52 047	11 023	9 838	1 413
Подольск	84 184	8 953	68 226	15 868	29 460	3 866
Павловский Посад	-	-	34 282	12 000	100 419	1 800
Протвино	-	-	55 552	-	269 693	1 924
Пущино	-	-	-	12 000	-	-
Реутов	84 600	8 791	108 883	40 679	32 533	5 364
Рошаль	-	-	-	-	-	-
Руза	-	-	81 250	21 600	-	2 370
Серебряные Пруды	-	-	-	-	4 000	-
Серпухов	57 541	7 677	57 035	13 244	17 725	3 326
Ступино	-	10 114	86 957	11 268	18 944	2 928
Фрязино	45 000	9 450	61 847	11 165	27 779	3 317
Химки	124 445	12 344	162 200	21 035	32 791	4 347

Черноголовка	-	-	79 363	28 800	-	3 075
Чехов	59 014	8 790	78 213	15 047	48 345	3 049
Шаховская	40 925	-	-	-	5 455	-
Электрогорск	-	-	-	-	2 822	-
Электросталь	42 058	5 900	65 061	11 326	14 362	2 895
Районы (в границах городских округов)						
Коломенский	52 500	6 462	88 486	11 712	13 717	1 891
Шатурский	28 736	-	-	36 000	9 423	-

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Клину и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Чехове и составила 220 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Лобне и составила 300 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составила 16 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Раменском районе и составила 630 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Раменском районе и составила 454 545 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ногинском районе и составила 120 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 50 400 рублей в год.

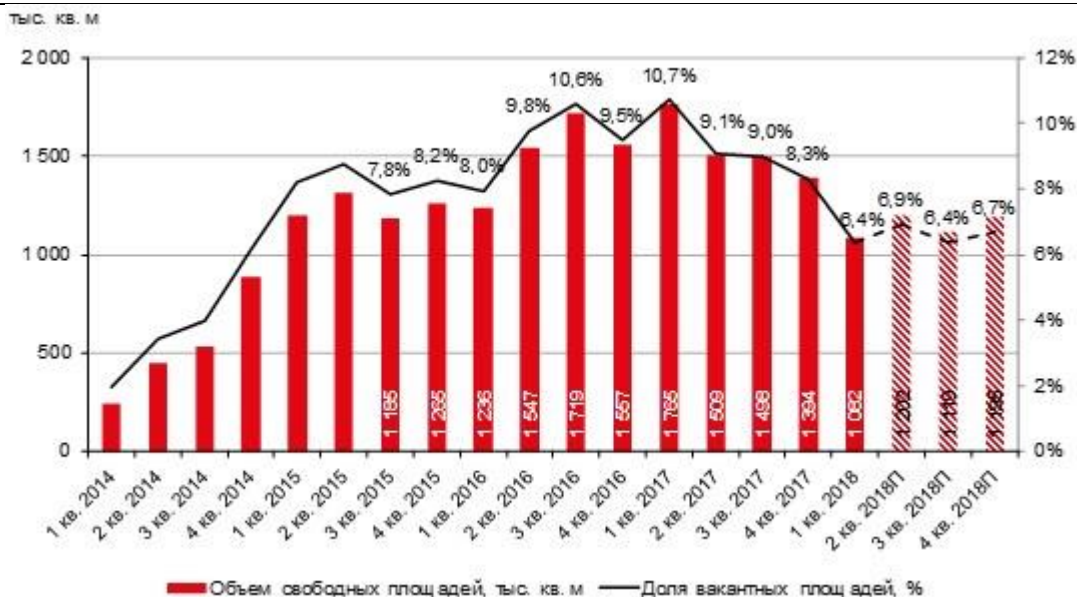
5.5 ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА - КРАТКИЙ ОБЗОР ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА ¹¹

Согласно данным компании JLL, представленным в обзоре рынка складов по итогам первых трех месяцев 2018 года, доля свободных складских площадей в Московском регионе упала на 1,9 п.п. - с отметки 8,3% на конец 2017 года до 6,4%. В абсолютном выражении объем незанятых помещений снизился до 1,08 млн. кв.м. Данный показатель, как в относительном, так и в абсолютном значении является минимальным с начала 2015 года.

«Существенному сокращению объема свободных помещений в течение I квартала 2018 года способствовала высокая активность на вторичном рынке складов. За первые три месяца года свой статус с «занято» на «свободно» и наоборот сменили более 0,5 млн. кв.м в существующих складских комплексах. Значительное превышение в этом объеме занятых блоков над высвободившимися привело к снижению вакантности, - комментирует Оксана Копылова, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL. - В целом тренд сокращения объема незанятых складов прослеживается с начала 2017 года».

Динамика свободных площадей на складском рынке Московского региона

¹¹ <https://zdanie.info/2393/2421/news/11965>

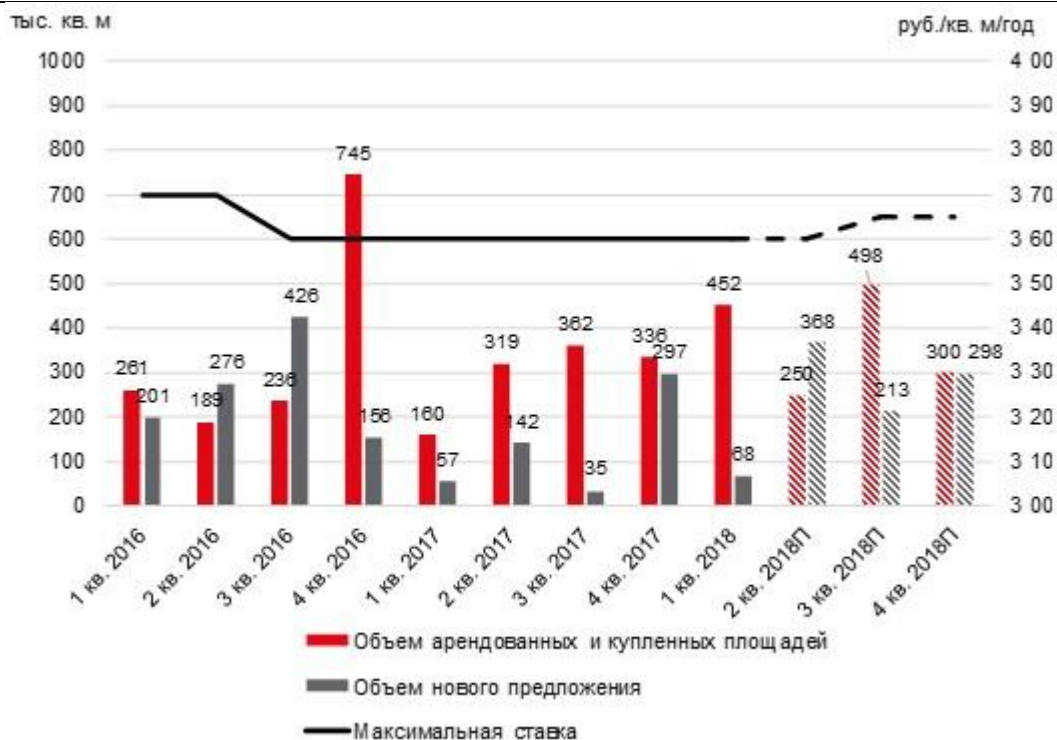


Основной причиной такого резкого падения вакантности, помимо активизации спроса, стал низкий объем нового складского строительства. За первые три месяца года ввод качественных складских площадей в Московском регионе составил 68 000 кв.м, из которых 46 000 кв.м - это блоки в «PNK Парк Валищево».

До конца 2018 года анонсировано еще 879 000 кв.м площадей в новых складских объектах. Крупнейшими проектами года станут склады по схеме built-to-suit для ритейлеров, а именно: комплекс компании Wildberries.ru (146 000 кв.м), 90 000 кв.м в Солнечногорском районе для крупного международного ритейлера, 68 000 кв.м - здание для компании «Утконос» в парке «Ориентир Север 3», а также здание площадью 52 000 кв.м для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево».

По словам Оксаны Копыловой, чуть более половины из строящихся проектов 2018 года (487 000 кв.м) на данный момент не заняты. Ввод такого количества спекулятивных складов, безусловно, приведет к росту вакантности в моменте, но высокая активность рынка будет способствовать ее сокращению. По итогам года ожидается стабилизация доли свободных площадей в пределах 6-7%.

Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона:



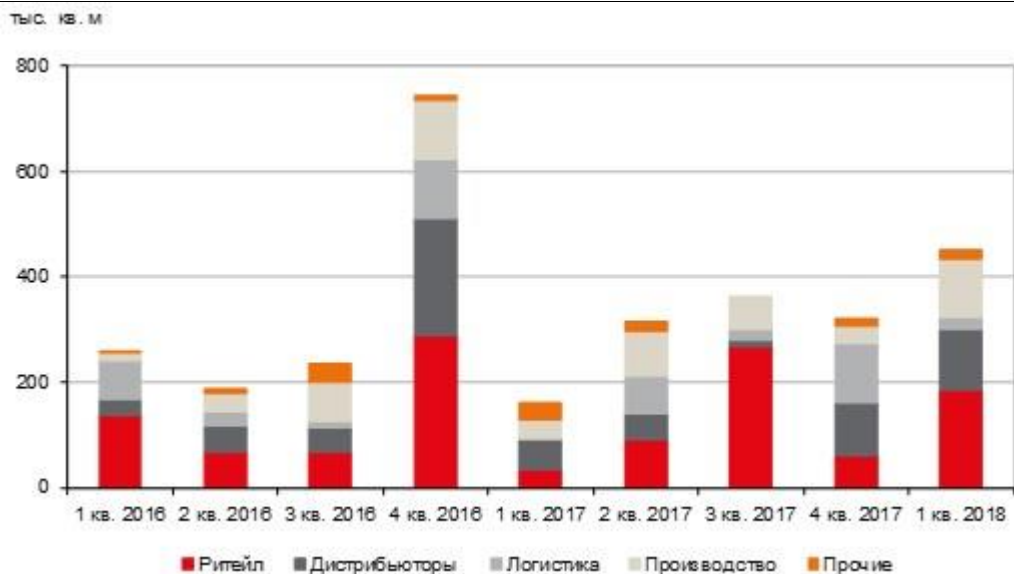
В противовес низкому объему нового предложения, спрос на складском рынке сохраняется на высоком уровне. В течение I квартала 2018 года объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе составил 452 000 кв.м, что в три раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. 71% объема сделок этого квартала относятся к уже введенным площадям, остальное - контракты по будущему строительству.

«Хотя начало года традиционно считается тихим периодом, результат первых трех месяцев 2018 года стал рекордным для аналогичных кварталов за всю историю рынка и сопоставимым с итогами первого полугодия 2017 года, - подчеркивает Евгений Бумагин, директор по России и СНГ, отдел складских и промышленных помещений компании JLL. - Высокая бизнес-активность, с превышающим 300 000 кв.м. ежеквартальным объемом сделок, сохраняется уже на протяжении года, что обусловлено стабильно низким уровнем арендных ставок».

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на складском рынке Московского региона по новым сделкам со складами находятся в диапазоне 3,3-3,6 тысяч руб. за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды различаются применительно к конкретному объекту и его местоположению, сохраняя зависимость относительно удаленности от МКАД.

Среди сделок стоит отметить аренду компанией «ВкусВилл» склада компании «Дикси» в «PNK Парк Северное Шереметьево» (52 000 кв.м), покупку ритейлером «Максидом» здания «Нидан Соки» в Котельниках (41 000 кв. м), расширение компании DNS в «Атлант Парк» (39 000 кв.м), а также новый BTS-проект A Plus Development для производственной компании AGC Glass в Клину (21 600 кв.м). В целом наиболее активным по объему арендованных и купленных площадей традиционно был ритейл, на который пришлось 40% спроса прошедшего квартала.

Структура спроса на складском рынке Московского региона:

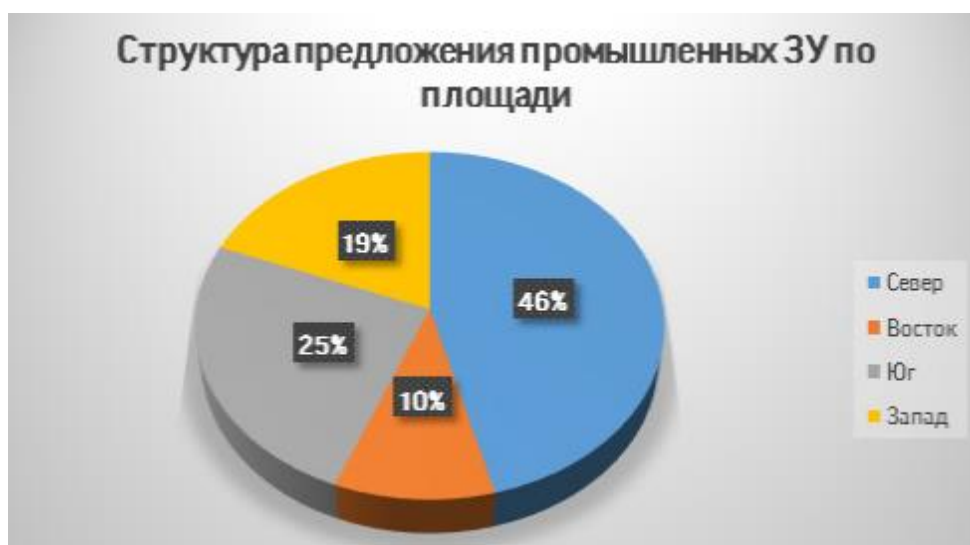


При условии сохранения текущего уровня активности на рынке, объем сделок со складами в Московском регионе по итогам года может достичь 1,5 млн. кв.м. Как замечает Евгений Бумагин, сейчас на рынке ведется активная работа над целым рядом крупных заявок площадью свыше 30 000 кв.м. каждая, и что важно - спрос на большие блоки формируют компании самых разных секторов. На фоне этих позитивных сигналов опасения вызывают только геополитические события, которые могут скорректировать планы развития некоторых компаний, а в ряде случаев поставить их на паузу.

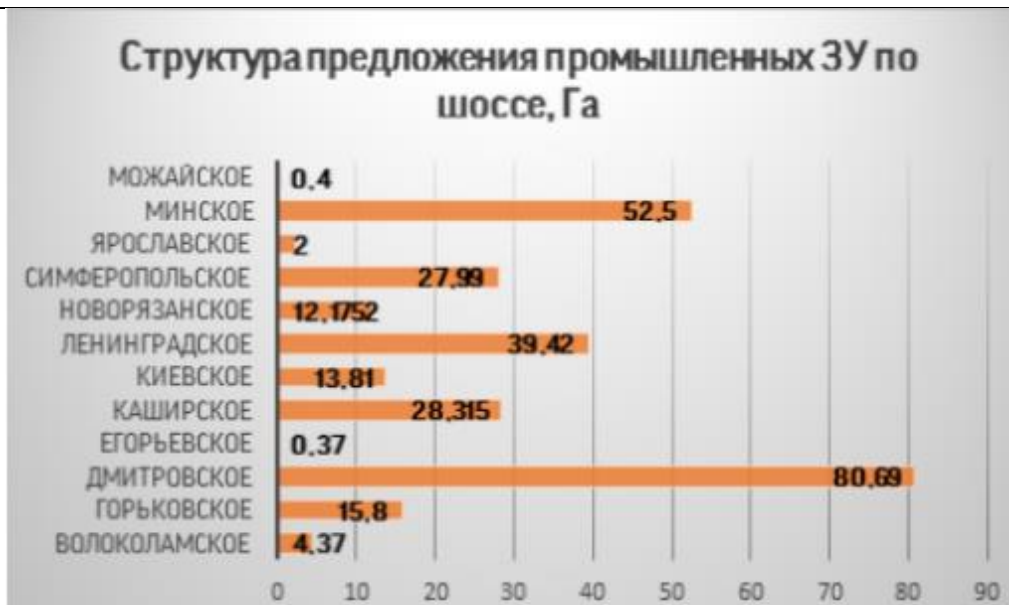
5.6. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА¹²

В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскovie составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:

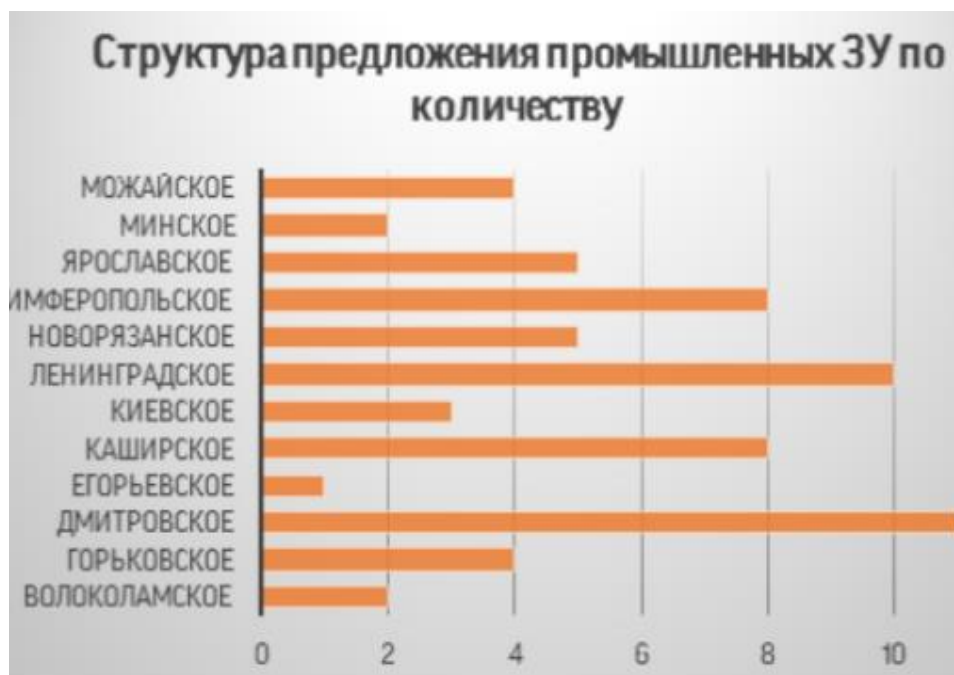
¹² <https://atlant-mos.com/images/analitic/>



Как видно, и по количеству, и по общей площади, предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмосковья - участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе. Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе - 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе - 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе - 39,42 Га:



По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:



Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно - складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

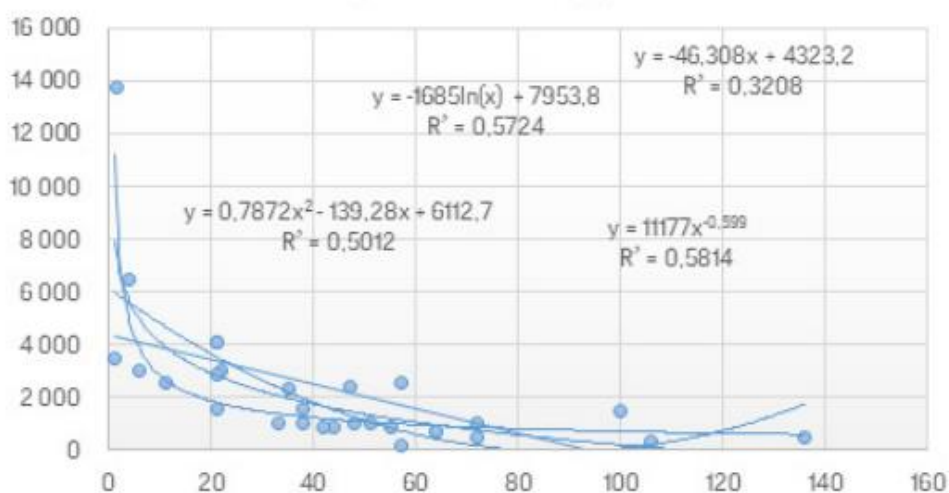
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

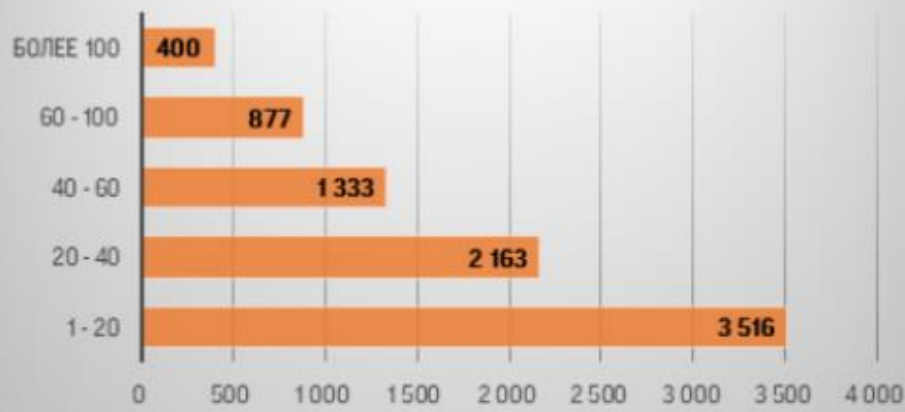
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА - объект-аналог, ОО - объект оценки):

0А/00	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00

Цена предложения, руб/кв.м

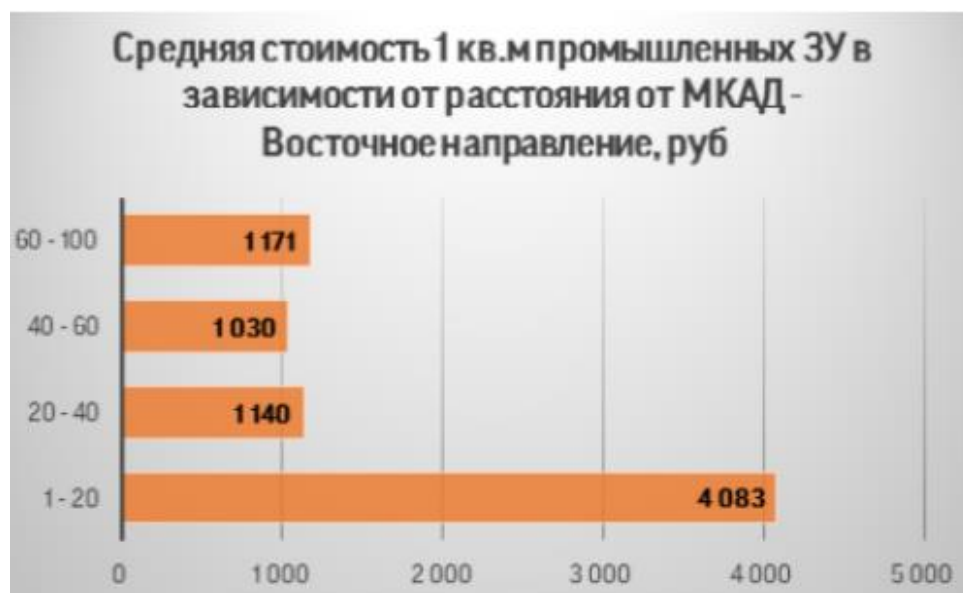
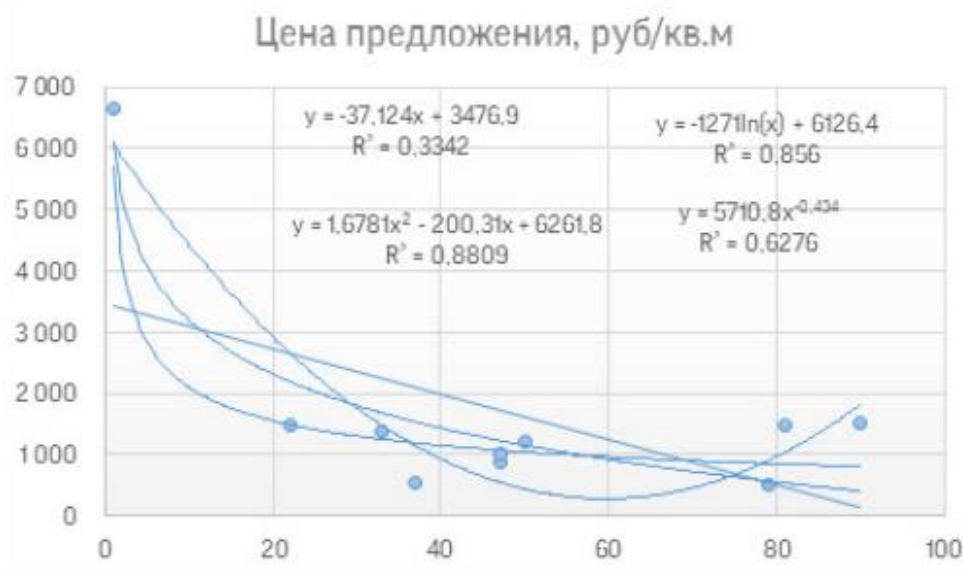


Средняя стоимость 1 кв.м промышленных ЗУ в зависимости от расстояния от МКАД - Северное направление, руб



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА - объект-аналог, ОО - объект оценки):

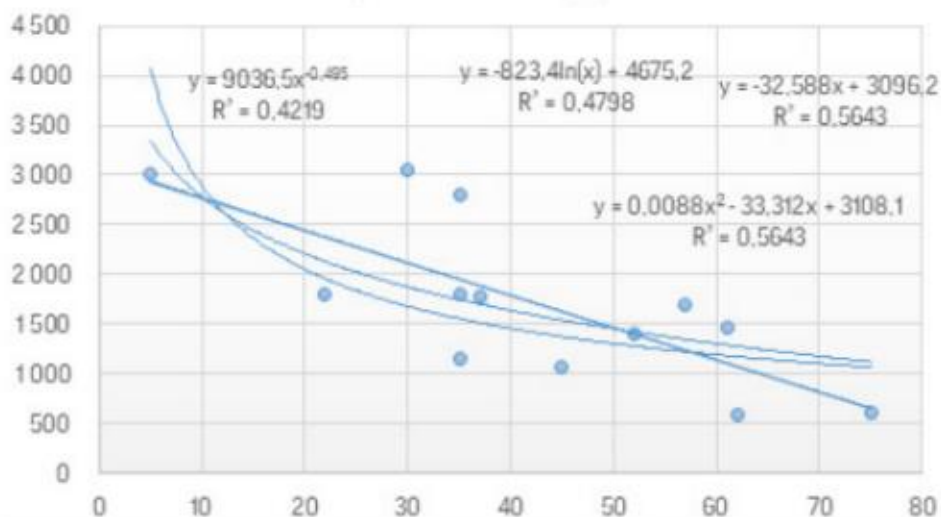
ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА - объект-аналог, ОО - объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

Цена предложения, руб/кв.м



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участков площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

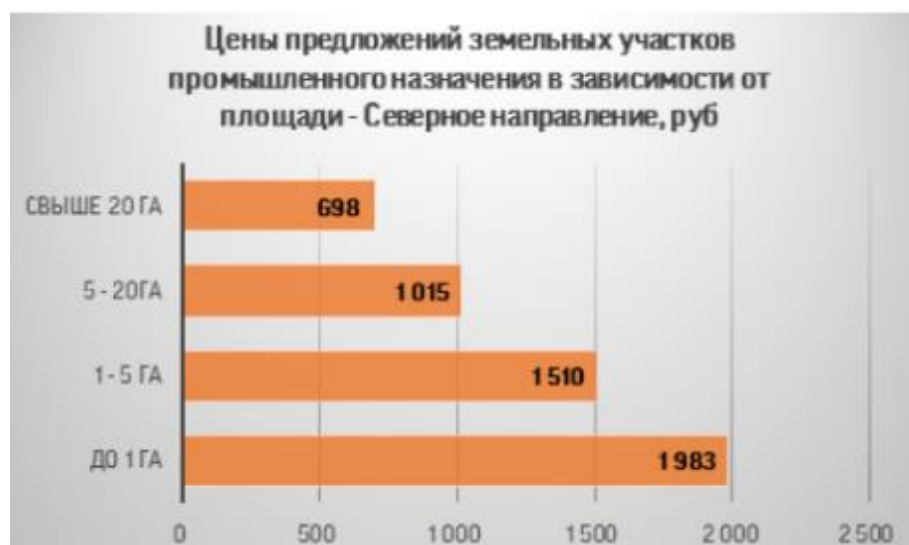
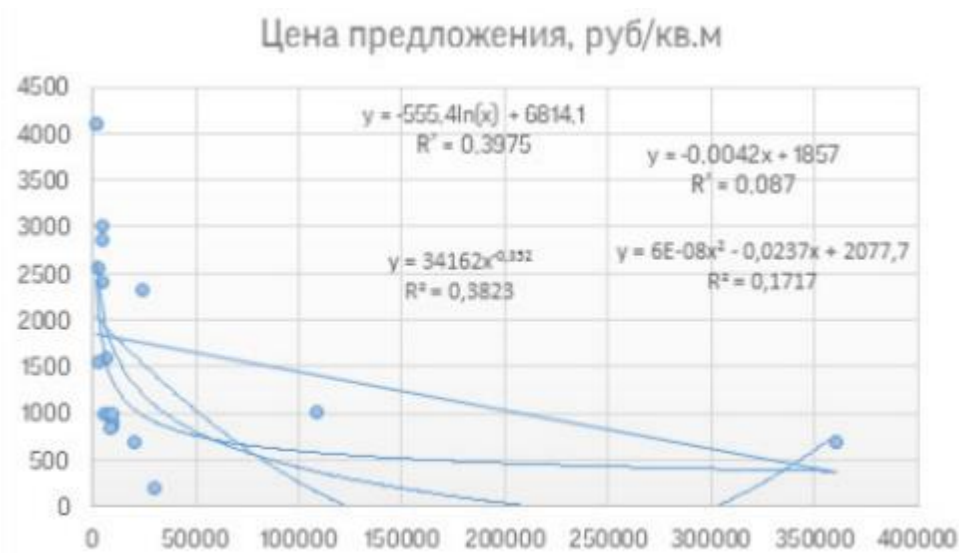
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1398	1801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1510	1026	1075	недостаточно данных
5 - 20 Га	1015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа.

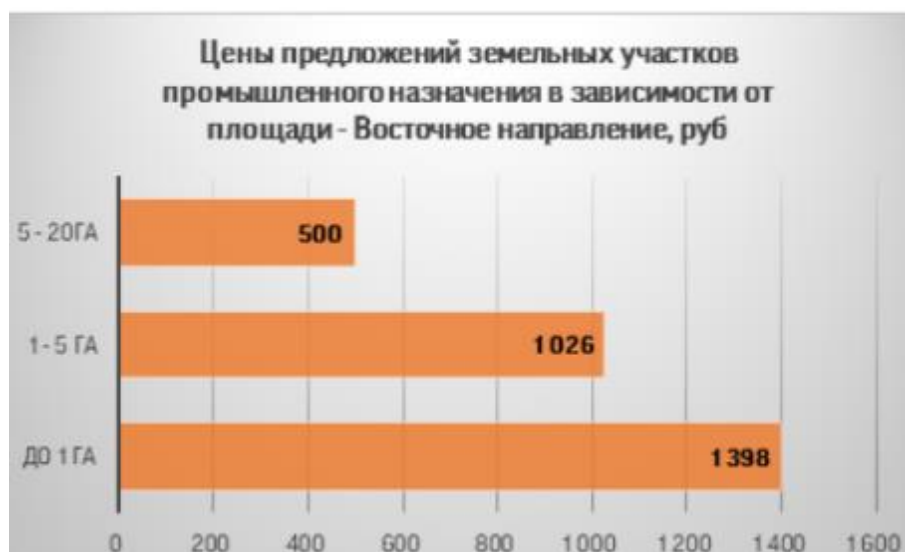
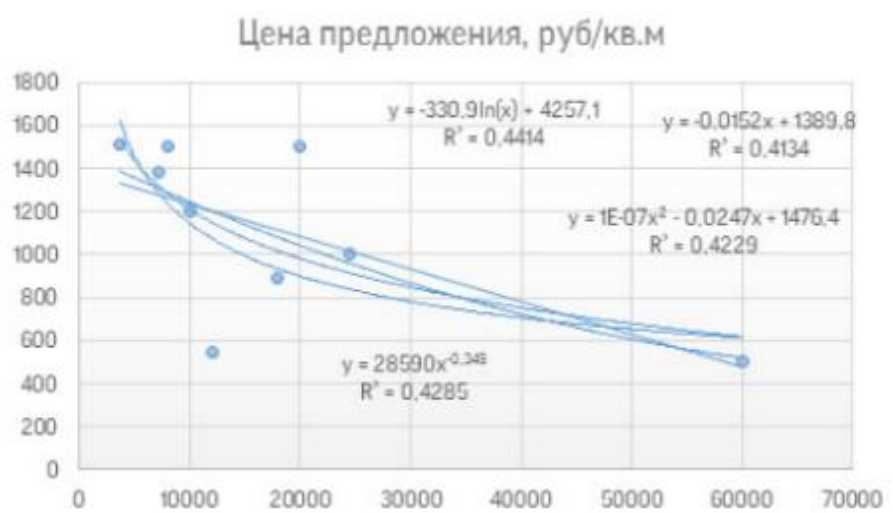
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА - объект-аналог, ОО - объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА - объект-аналог, ОО - объект оценки):

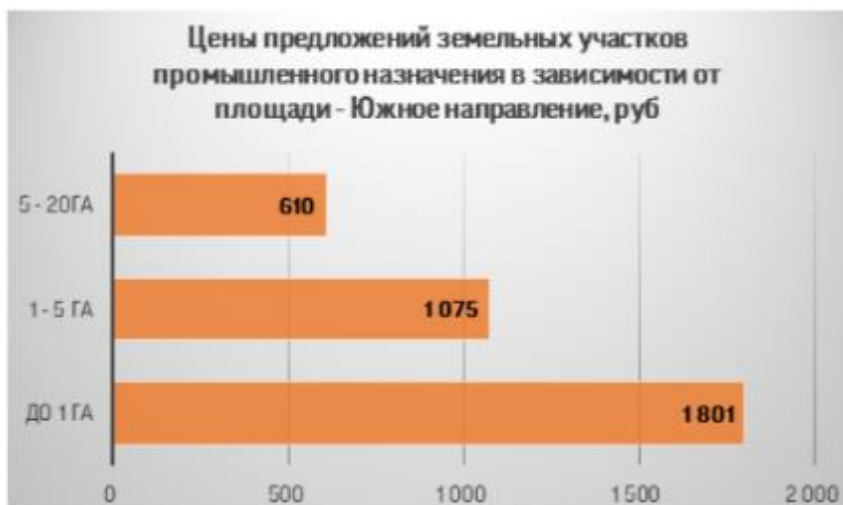
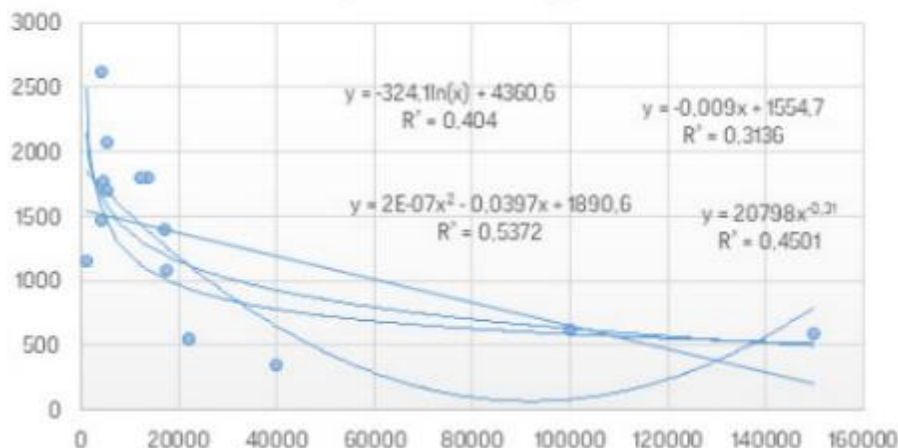
0А/00	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (0А - объект-аналог, 00 - объект оценки):

0А/00	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,60	0,34	н/д
1 - 5 Га	1,68	1,00	0,57	н/д
5 - 20Га	2,95	1,76	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00

Цена предложения, руб/кв.м



Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости: база объявлений <http://avito.ru>, <https://www.domofond.ru>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже производственно-складских объектов и заполнил таблицу ниже.

Таблица 18. Анализ фактических данных о ценах предложений производственно-складской недвижимости в Московской области

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-181737534	улица Карла Маркса, 12, Раменское, Московская область	От собственника продается производственно-складская база в 2 мин. пешком от ст. Кратово, в пос. Кратово Раменского района. База имеет 7 ОСЗ: производство, склад, офис, гаражные боксы и т.д., общая площадь всех строений 1055 кв.м. Площадь участка 24 сот. Все коммуникации центральные, есть магистральный газ, водопровод. Автономное отопление газовым котлом. Электричество 100 кВт. На территории так же есть 4 контейнера, 3 металлических бокса. Видеонаблюдение. Круглосуточная охрана. Два отдельных въезда по асфальтированной дороге. Торг.	1055	30 000 000	28 436
https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_712_m_1657947673	Московская область, Электроугли, Банный пер. 12	Предлагается к продаже производственная база, земельный участок 24,5 соток, в аренде на 49 лет, на территории два здания, холодный склад 300 м2 из профлиста на металлическом каркасе и двухэтажное здание 412 м2. В данный момент зданию требуется ремонт, коммуникации отключены, долгов нет.Продам срочно!Звоните.	712	7 000 000	9 831
https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1059127922	Московская область, Раменское, д.Заворово	Продается производственно - складская база. Удобный, хороший подъезд, территория асфальтирована по ж/б плитам. площадь склада 1200 кв. м. офис 917 кв.м. (двухэтажное) +72 соток. свет, отопление, вода-скважина. На территории есть для проживания 1 квартира со всеми удобствами, для проживания. Несколько отдельно стоящих здания для проживания сотрудников. 36 км. от МКАД по Новорязанскому, Каширскому шоссе, рядом с трассой А-107 (бетонка), земельный участок прилегает к МКАД. звоните, покажем!	1200	25 000 000	20 833
https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1145463313	Московская область, Раменское, ул.Михалевича	Компания Авангард предлагает купить в г. Раменское ул. Михалевича. Небольшой складской или производственный комплекс в городе, удобное расположение, здания 400 кв. м. - кирпичное здание, 175 кв. м. - деревянное, 40 сотое земли. свет - 100 киловатт, вода, тепло. торг. подробности по телефону.	400	21 000 000	52 500
https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1716907629	Московская область, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1А	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв. м, Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м Земельный участок, для производственных целей, общая площадь 17 061 кв. м.	1 918,30	29 000 000	15 118
https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_752_m_602747788	Московская область, Электроугли, д. Исаково, ул. вторая Центральная, 59	Продается земельный участок площадью 0,0857 Га (Кадастровый номер 50:16:0702003:85. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для размещения производственного здания (для производства теплоизоляционного материала) и нежилое здание (коньковое сооружение ОГМ) общей площадью 752 кв. м, расположенные по адресу:	752	14 400 000	19 149

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Центральная, д. 59. Наименование близлежащих транспортных магистралей: Носовихинское шоссе – 3 км. Ближайшая остановка общественного транспорта 200 м. Окружающая застройка: производственно-складская, жилая. Начальная стоимость: 14 400 000 рублей.			
https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_1154336261	Московская область, Раменское, Новохаритоново	Агентство недвижимости « КОМПАНИЯ АВАНГАРД» в г. Раменское предлагает купить производственную базу, расположенную по адресу: Раменский район 41 км Егорьевского шоссе недалеко от п. Ново Харитоново. База общей площадью 10000кв. м. на территории 3 Га, состоит из двух помещений, (каждое по 5000 кв. м.) помещения из блоков и кирпича, полы капитальные, покрытие анти пыль. 12 метров от колонны до колонны. Высота потолков 5 метров. Офисное здание, кирпичное, 2х этажное, общей площадью 700 кв. м. (на первом этаже 2 санузла, офисы, столовая, на втором этаже душевая, 2 санузла, раздевалка на 350 человек, котельная) Имеется свой въезд. Своя газовая котельная, расположенная на территории, электричество 2 мВт, на участке скважина, септик (обслуживает ПТО ГХ). Территория освещается, охраняется. Хорошее асфальтное покрытие, от Егорьевского шоссе 200 м.	10 000	170 000 000	17 000
https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1520.3_m_1539359124	Московская область, Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13	Продается имущественный комплекс химической промышленности включающий в себя: -нежилые здания общей площадью 1 520,3 м2 сооружение - склад химсырья - резервуарный парк объемом 1 192,0 м3, навес находящиеся на земельном участке общей площадью 17 800,0 м2. Имеются все коммуникации. Также в продаже имеется движимое имущество. По всем интересующим вопросам звоните в любое время. WhatsApp, Viber.	1 520,30	34 000 000	22 364
https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_11_000_kv_m_931086877	Московская область, Раменское, улица Михалеви́ча	Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 11 000 кв.м., расположенный в Раменском районе Московской области, в непосредственной близости от Малого Московского кольца Коммуникации: 1. Водопровод; 2. Канализация; 3. Отопление; 4. Электричество; 5. Газ; Расстояние от МКАД – 41 км по Егорьевскому шоссе. На территорию комплекса заходит действующая ж/д тупик. Нагрузка на пол в производственных корпусах 5 т/кв. м На территории имеются открытые площадки с асфальтовым и гравийным покрытиями.	11 000	230 000 000	20 909
https://realty.yandex.ru/offer/577067036804378776/	Московская область, Раменский район,	Продается ангар площадью 300 кв.м с земельным участком от 15 соток и больше, в ангаре подведена электричество трехфазное 15 кВт и вода, отдельный	300	3 000 000	10 000

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
	сельское поселение Константиновское, деревня Дьяково, 1/1	круглогодичный подъезд, выезд на асфальтированную дорогу, отличная транспортная доступность Бронницы, Раменское, Домодедово, Москва. Отлично подойдет под производство, автосервис, стоянку, хранение. Разделен на два помещения: из цементных блоков 130 кв.м, и шлакоблоков 170 кв.м, деревянные перекрытия. шифер.			
https://realty.yandex.ru/offer/9008664306321549824/	Московская область, Раменский район, дачный посёлок Кратово, улица Карла Маркса, 21	Продается действующая производственная база на земельном участке 25 соток (В СОБСТВЕННОСТИ) прямо за администрацией Кратово, вид разрешенного использования: под размещение производственной базы. Административный корпус - общ. пл. 191 кв.м., оборудованный газовой котельной и подвальными помещ. свободного назначения (складские помещ). Навес двухуровневый. Первый уровень состоит из четырех железнодорожных контейнеров длиной по 6 м. (Складские пом.) и двух оборудованных электросушильных камер для сушки пиломатериалов длиной 4 метра. - Второй уровень - площадь для свободного складирования пиломатериалов. Склад - Общ. пл. 61,60 кв.м. - металлический склад из двух отдельных боксов с распашными воротами под одной крышей. Домоуправление - Общ. пл. 68,5 кв.м. В том числе жилая 48,20 кв.м. Бытовые пом. оборудованы с./у, душевой кабиной, комнатой для приема пищи и отдельного пом. для охраны. Производственно-бытовой корпус. Общ. пл. 413,20 кв.м. состоит из двух частей. 1 этаж: Состоит из газовой котельной, кирпичного цеха для деревообработки, оборудованного станками, специальной вытяжной вентиляцией для эвакуации опилок, специального отдельно стоящего бункера. 2 этаж: Деревянное пом. свободного назначения (сборка продукции), с двумя отдельными комнатами для окраски конструкций и сушки конструкций. Гараж - общ. пл. 63,70 кв.м. Состоит из двух отдельных боксов, со смотровыми ямами. Склад - общ. пл. 256,60 кв.м. 1 этаж: Кирпичное пом. свободного назначения 2 этаж: Кирпичное пом., с отопление и светом. На территории установлена мачта связи Мегафон- (аренда з.у. - 40 000р./мес.) Вода маг., канализация-септик Топас, маг. газ- действующий договор , эл-во 100кВт с возможностью увеличения. Земельный участок и все строения в собственности. Асфальтированный подъезд. Отличное транспортное сообщение: ж.д. станция Кратово 200 м., Автобус 70 м. г. Жуковский 15 мин. пешком. Все помещения и земля оформлены и находятся в собственности у физ. лица.	1 000	24 500 000	24 500
https://realty.yandex.ru/offer/2718965235093936814/	Московская область, Раменский район, сельское	Продается часть склад 10 600 кв.м по Егорьевское шоссе, Новохаритоново в 41 км от МКАД. Высота потолков от 6 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 10 шт. – авторампа. Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6.00 т/м2. Сетка колонн:	10 600	16 999 000	16 037

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
	поселение Новохаритоновское, село Новохаритоново	6x12 м. На объекте есть крановые устройства: кран-балки 4 шт. - 2 т. Отапливаемый, естественная вентиляция, ливневка-септик, 1 000 кВт, объект под охраной, ж/д ветка, газ.			
https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/8380198/	Московская область, Раменский район, Ганусовское с/пос., Рылеево поселок, ул.	Собственник продает складское/производственное строение общей площадью 1730.00 кв.м. с прилегающим земельным участком, 11999.99 руб. за кв.м. Охраняемая территория, высота потолка 4.5 м., телефония, интернет, подъезд для фур, 220V и 380V, 2 скважины, стоянка на территории. 50 км. от МКАД по Новорязанскому, Каширскому шоссе, поселок Рылеево, рядом с трассой А-107 (бетонка), земельный участок касается ЦКАД. Возможен выкуп за счет арендных платежей.	1 730	22 455 400	12 980
https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/169472740/	Московская область, Раменский район, Кратово дп, ул. Карла Маркса, 17	Егорьевское шоссе, 25 км. от МКАД пос. Кратово. Продается действующая производственная база на земельном участке 24,25 сотки, вид разрешенного использования: под размещение производственной базы. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ: 1.1. Административный корпус - общ. пл. 191 кв.м., оборудованный газовой котельной и подвальными помещ. свободного назначения (складские помещ). 1.2. Навес двухуровневый. Первый уровень состоит из четырех железнодорожных контейнеров длиной по 6 м. (Складские пом.) и двух оборудованных электросушильных камер для сушки пиломатериалов длиной 4 метра. - Второй уровень - площадь для свободного складирования пиломатериалов. 1.3. Склад - Общ. пл. 61,60 кв.м. - металлический склад из двух отдельных боксов с распашными воротами под одной крышей. 1.4. Домоуправление - Общ. пл. 68,5 кв.м. В том числе жилая 48,20 кв.м. Бытовые пом. оборудованы с./у, душевой кабиной, комнатой для приема пищи и отдельного пом. для охраны. 1.5. Производственно-бытовой корпус. Общ. пл. 413,20 кв.м. состоит из двух частей. 1 этаж: Состоит из газовой котельной, кирпичного цеха для деревообработки, оборудованного станками, специальной вытяжной вентиляцией для эвакуации	1055	34 220 000	32 436

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		опилок, специального отдельно стоящего бункера. 2 этаж: Деревянное пом. свободного назначения (сборка продукции), с двумя отдельными комнатами для окраски конструкций и сушки конструкций. 1.6. Гараж - общ. пл. 63,70 кв.м. Состоит из двух отдельных боксов, со смотровыми ямами. 1.7. Склад - общ. пл. 256,60 кв.м. 1 этаж: Кирпичное пом. свободного назначения 2 этаж: Кирпичное пом., с отопление и светом. На территории установлена мачта связи Мегафон- (аренда з.у. - 40 000р./мес.) Вода маг., канализация-септик Топас, маг. газ- действующий договор , эл-во 100кВт с возможностью увеличения. Земельный участок и все строения в собственности. Асфальтированный подъезд. Отличное транспортное сообщение: ж.д. станция Кратово 200 м., Автобус 70 м. г. Жуковский 15 мин. пешком.			
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kaluga-211704764	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос., Михеево село	+7(925)063-97-44 . Продается в селе Михеево здание: Назначение: Нежилое здание; Наименование: Кондитерский цех; и земельный участок: Категория земель: Земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: под кондитерский цех; Коммуникации: Водоснабжение: центральное (скважина), Электричество: 150 кВт (220/380 Вольт), Отопление: центральное (котельная), Канализация: септик (330 л/ч). Имеется бессрочное Санитарно-Эпидемиологическое заключение. Также рассматривается вариант аренды. Предпочтение сетевым организациям! Собственник: физическое лицо!	1080	17 000 000	15 741
https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/163747008/	Московская область, Раменское, Сафоновский проезд	Продается завод в черте города Раменское, со всеми коммуникациями, 5 га земли, все в собственности, охрана, есть площадка для постройки цехов или склада, своя ж/д ветка, производство действующее.	5000	210 000 000	42 000
Среднее значение					19 729

Также Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков под объекты производственно-складского назначения в Московской области.

Таблица 19. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/155096485/	Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос.	Продается участок 30 соток, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, кадастровый номер 50:23:0030388:1527, промышленного назначения, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения. Участок под промышленный объект расположен в непосредственной близости к Москве 42 км., и крупным районным центрам: Раменские 6 км., Бронницы 11 км., что позволяет иметь налаженную связь с рынками сбыта. Оживленный трафик А107 и А102 позволяет открыть на данных участках не только производство, но и торговую зону. Рядом 2 крупных села: Малышево и Кузнецово, общей численностью около 5000 населения, в 6 км. г. Раменское, численностью около 80 000 человек, с которым постоянное автобусное сообщение: ходит электричка каждые 20 мин., каждые 10 минут ходит маршрутка. В собственности с 2015 года, не обременен. Свидетельство о регистрации на физическое лицо. Готов к продаже.	3000	1 700 000	567
https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_980219748	Московская область, Красково, дер. Марусино	Продам земельный участок 2 Га- промназначения, Егорьевское ш., Красково. Собственность.	20 000	23 000 000	1 150
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1683346137	Московская область, городской округ Балашиха, Индустриальный парк Пуршево	Участок земли промышленного назначения. Хороший подъезд. Коммуникации (эл-во, газ) по границе. Возможно приобретение части участка.	70 000	45 000 000	743
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/9946247/	Московская область, Раменский район, Вялковское с/пос., Полушкино деревня	Идеальное место для складских помещений. Первая линия от дороги. Удобная транспортная доступность, можно объехать весь Юго-восток. Электричество 30 киловатт, 3 фазы, есть возможность увеличения. Газ по границе участка. Можно купить половину.	8000	11 000 000	1375
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/1702873	Московская область, Раменский	Продам участок 20 соток. Земля промназначения. Вид разрешённого использования: под строительство производственной базы и складского терминала. Территория	2000	3 000 000	1500

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
50/	район, Заболотьевское с/пос.	выровнена и огорожена. Электричество. Асфальтированные подъездные пути + 100 грунтовка. Рядом другие производственные базы. Участок расположен внутри населённого пункта. Все готово для начала строительства, или сдачи в аренду.			
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/178735834/	Московская область, Раменский район, Заболотьевское с/пос.	Продам участок 70 соток. Земля промназначения. Вид разрешённого использования: под строительство производственной базы и складского терминала. Территория выровнена и огорожена. Электричество. Асфальтированные подъездные пути + 100 грунтовка. Рядом другие производственные базы. Участок расположен внутри населённого пункта. Все готово для начала строительства, или сдачи в аренду.	7000	7 000 000	1000
https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1119147865	Московская область, Островцы, Нижнее мячково	Земельные участки под торговлю, склады. Ровный рельеф. Коммуникации по границе. Электричество подключено. В стоимость входит дорога. Массив удачно расположен, прилегает к Володарскому шоссе. До Новорязанского шоссе около 7 км. Расстояние до МКАД 25 км., до районного центра – города Раменское – 13,5 км., до г. Жуковский 11 км., до г. Островцы 8 км. В 20 минутах езды находится новый международный аэропорт «Жуковский». Обсуждаются предложения от потенциальных покупателей.	1 200	1 440 000	1 200
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/179605511/	Московская область, Раменский район, Островцы деревня	50:23:0030137:687 и 50:23:0030137:698 Участок 14 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, РВИ - Производство, склады и т.д. Отличный подъезд, Газ и Электричество (любая мощность) по границе. Соседские участки уже строятся! Есть другая п-л-о-щ-а-д-ь. Земля суглинок. Поборов нет, управляющей компании нет! Собственник! Все документы получены, собственность, рассрочка на 2 года. Звоните, проконсультирую Сергей 8-929-985-58-38	5500	13 750 000	2500
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168169066/	Московская область, Раменский район, Островецкое с/пос.	Участок 57 соток Пром назначения в 14 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. с.п. Островецкое в промышленной зоне. 250.000 за сотку торг обсуждается. ВРИ- объекты производственного и коммунально-складского назначения. Вблизи г. Лыткарино и г. Жуковский. Коммуникации по границе. Сергей 8-929-985-58-38	5700	14 250 000	2500
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165981193/	Московская область, Раменский район, Островцы деревня	50:23:0030137:687 и 50:23:0030137:698 Участок 1 га 14 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, РВИ - Производство, склады и т.д. Отличный подъезд, Газ и Электричество (любая мощность) по границе. Соседские участки уже строятся! Есть другая п-л-о-щ-а-д-ь. Земля суглинок. Поборов нет, управляющей компании нет! Собственник! Все документы получены, собственность, рассрочка на 2 года. Звоните проконсультирую Сергей 8-929-985-58-38	20000	50 000 000	2500
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/1755928	Московская область, Раменское, 2-й	Отличный вариант для покупки, земля промышленного назначения. Рядом с трассой, перед выездом на бетонку. У границ участка проходит электричество.	104 527	80 000 000	765

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
89/	километр Автодороги ММК - Раменское территория	Кадастровая стоимость 155 млн. Обсуждаем любые предложения.			
Среднее значение					1437

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

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Расположение объекта

Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Общая площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации).

Для объектов производственно-складского назначения большое влияние на стоимость оказывает подключение к инженерным коммуникациям, которые необходимы для осуществления деятельности. Объекты производственно-складского назначения, расположенные в черте населенного пункта, имеют возможность подключения к сетям электричества. Некоторые производственно-складские объекты, расположенные ближе к

центральной части города или в ранее сформировавшихся районах города с развитой инфраструктурой, имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям от центральных городских сетей.

Материал стен

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2017 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Физическое состояние объекта

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2017 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов.

Качество отделки

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующем рабочем состоянии. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты, связанные с проведением ремонта.

5.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

• На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

• Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

• Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

• Объекты оценки относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).

• Диапазон цен по выборке для производственно-складских объектов составляет от 9 831 до 52 500 рублей за кв.м, среднее значение: 19 729 руб./кв.м.

• Диапазон цен по выборке для земельных участков составляет от 576 до 2 500 рублей за кв.м, среднее значение: 1 437 руб./кв.м.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным¹³, физически возможным¹⁴, экономически состоятельным¹⁵, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно 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.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов оценщиками сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование **под производство**.

¹³ Критерий законодательной разрешенности:

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

¹⁴ Критерий физической возможности:

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

¹⁵ Критерий экономической состоятельности:

Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает низкой ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 9 месяцев.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

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

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемых объектов рассматривается их текущее использование.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, 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 оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

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

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок коммерческой недвижимости г. Калуги на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже коммерческой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий и земельных участков.

На вторичном рынке движимого имущества не имеется достаточного количества предложений по продаже объектов сопоставимых марок и моделей, бывших в эксплуатации, сопоставимых по основным техническим характеристикам и состоянию с оцениваемыми. Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки не является возможным и целесообразным.

Доходный подход

Оцениваемые здания относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая достаточно представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

Возможности доходного подхода для оценки оборудования ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости движимого имущества.

Затратный подход

Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Заказчиком не предоставлена достаточно детальная документация, идентифицирующая строение. Кроме того, оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении методов затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества производится с применением сравнительного и доходного подходов.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.*

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

Сравнительный подход широко используется, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой или типовой застройкой. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. После сегментирования выявляются недавние продажи сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка, собирается информация о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства. Это позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической территории.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. Оценщик отбирает информацию с целью повышения ее достоверности и получает подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего оценщик вносит поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Для лучшей организации процесса сравнения следует применять стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков обычно рассматривают

семь элементов:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком цены продаж выражаются в стоимости единицы сравнения. Единица сравнения используется также для быстрой информации инвесторов или потенциальных покупателей. При правильном применении методы сравнения по элементам и единицам сравнения должны давать приблизительно одинаковые оценки земельных участков. Преимуществом первого метода является то, что в его основе лежит сравнение продаж, которое позволяет учесть различия по конкретным элементам сравнения. Преимуществом метода единицы сравнения являются его относительная простота и легкость. Особенно широко метод используется при освоении новых земельных массивов и стандартной застройке.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым земельным участком. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Для сравнения подбираются земельные участки одной категории земель с одинаковым разрешенным использованием. Аналоги, используемые в отчете, взятые в интернете, представлены в Приложении №2 «Информация полученная из внешних источников».

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет стоимости земельных участков, общей площадью 7 500 кв.м. методом сравнения продаж.

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи	Земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	Определяется	23 000 000	45 000 000	1 440 000
Площадь участка	кв.м	7 500	20 000	70 000	1 200
Цена за 1 кв.м	руб. /кв.м	Определяется	1 150,00	642,86	1 200,00
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 150,00	642,86	1 200,00
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 150,00	642,86	1 200,00
Дата продажи/предложения		10.06.2018	23.04.2018	05.05.2018	17.04.2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 150,00	642,86	1 200,00
Факт сделки/предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 017,75	568,93	1 062,00
Состав передаваемых прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 017,75	568,93	1 062,00

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка	кв.м	7 500	20 000	70 000	1 200
Корректировка	%		10,63%	25,87%	-17,20%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 125,94	716,10	879,32
Вид разрешенного использования		под производственно-складские здания	промназначения	промназначения	склады
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			1 125,94	716,10	879,32
Наличие инженерных коммуникаций		По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 125,94	716,10	879,32
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 125,94	716,10	879,32
Состояние		Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1 125,94	716,10	879,32
Общая величина корректировки, n	%		22,13%	37,37%	28,70%
100%/n			452%	268%	348%
Сумма 100%/n			48,25	28,58	37,21
Весовой коэффициент	доли ед.		0,42	0,25	0,33

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенное значение стоимости	Руб./кв.м	942,77			
Рыночная стоимость земельного участка	Руб.	7 070 794			
Рыночная стоимость земельного участка площадью 3000 кв.м.	Руб.	3 299 704			
Рыночная стоимость земельного участка площадью 4500 кв.м.	Руб.	3 771 090			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика 2017 года Л. А. Лейфера». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения одинаковы: частная собственность, корректировка не требуется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 298.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%

Корректировка вводится в стоимость всех объектов-аналогов в размере -11,5%.

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия

финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

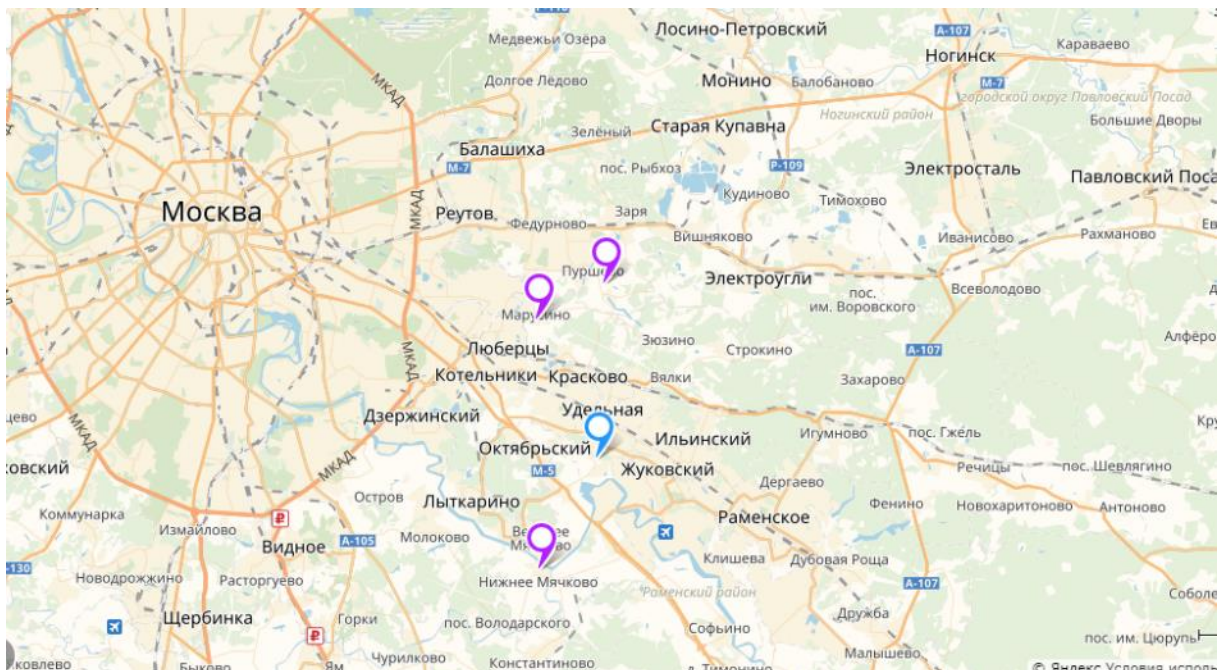
Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – май 2018 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области в непосредственной близости от оцениваемого объекта.



Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. По данному показателю, представленные объекты сопоставимы с объектом оценки, на основании этого корректировка не вводится.

Площадь объекта.

Площадь оцениваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в

расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 196.

$$K = ((2,58 * x_o^{-0,103}) / (2,58 * x_a^{-0,103})) - 1$$

где: K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

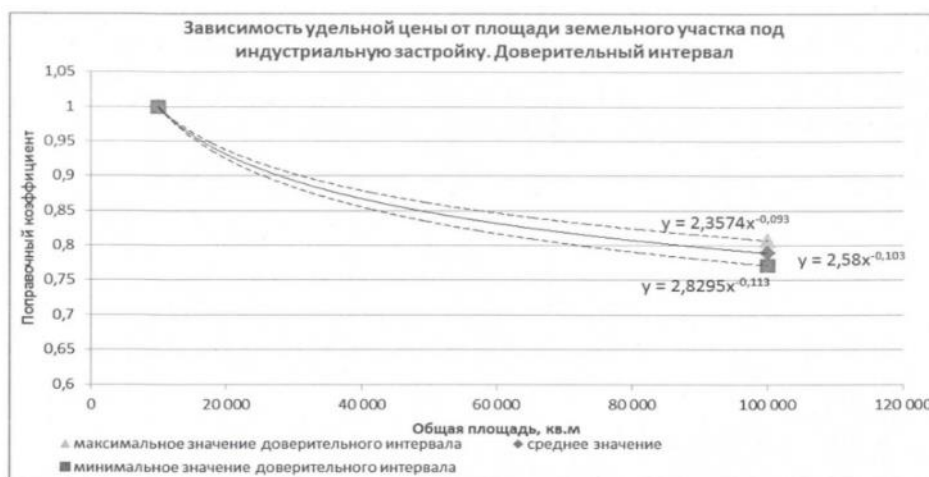


Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	7 500	20 000	70 000	1 200
Корректировка, %		10,63%	25,87%	-17,20%

Наличие строений на участке.

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было выявлено, что у объектов-аналогов отсутствуют улучшения. Корректировка не вводилась.

Категория земель.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору не проводилась.

Разрешенное использование.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие коммуникаций.

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный от улучшений, что следует из положений Федерального стандарта оценки ФСО N7 «Оценка стоимости недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ №611 от

25.09.2014 г. Поскольку объекты-аналоги имеют возможность подключения к городским коммуникациям, корректировка по данному фактору не проводилась.

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

где, K_{vi} – весовой коэффициент для i -го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная для i -го аналога).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся методом сравнительных продаж. Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемых объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных источника: <https://www.avito.ru>.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования;
- Время (дата) продажи;
- Местоположение;
- Передаваемые права;
- Возможность торга;
- Площадь;
- Удобство подъездных путей;
- Наличие коммуникаций;

-
- Техническое состояние и уровень отделки помещений;
 - Наличие ж/д пути;
 - Материал стен.

В ходе анализа рынка нежилых зданий, были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в апреле-мае 2018 г.

Таблица 22. Расчет стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Раменский р-н, д. Верея, ш. Островецкое, 18	Московская область, Электроугли, Банный пер 12	Московская область, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1А	Московская область, Электроугли, д. Исаково, ул. вторая Центральная, 59	Московская область, Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13
Общая площадь, кв. м	1 174,30	712,00	1 918,30	752,00	1 520,30
Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС	-	7 000 000,00	29 000 000,00	14 400 000,00	34 000 000,00
Общая цена предложения (земля и строения), руб./кв.м. с НДС		9 831,46	15 117,55	19 148,94	22 364,01
Внесение корректировок					
Общая цена предложения (земля и строения), руб./кв.м. с НДС	-	9 831,46	15 117,55	19 148,94	22 364,01
Корректировка на торг		-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%
Общая цена предложения, после внесения корректировки на торг, руб./кв.м. с НДС	-	8 612,36	13 242,98	16 774,47	19 590,87
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на дату предложения, руб./кв. м., с НДС		8 612,36	13 242,98	16 774,47	19 590,87
Корректировка на передаваемые права		3,26%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на передаваемые права, руб./кв. м, с НДС		8 893,47	13 242,98	16 774,47	19 590,87
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0,00%	0%
Цена после внесения корректировки на условия финансирования, руб./кв. м, с НДС		8 893,47	13 242,98	16 774,47	19 590,87
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена после внесения корректировки на местоположение, руб./кв. м, с НДС		8 893,47	13 242,98	16 774,47	19 590,87
Корректировка на общую площадь		-5,40%	5,60%	-4,83%	2,91%
Цена после внесения корректировки на общую площадь, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	13 984,40	15 964,80	20 160,55
Корректировка на физический износ конструктивных элементов		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на физический износ конструктивных элементов, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	13 984,40	15 964,80	20 160,55
Корректировка на тип здания		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки тип здания, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	13 984,40	15 964,80	20 160,55
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки материал стен, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	13 984,40	15 964,80	20 160,55
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на наличие парковки, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	13 984,40	15 964,80	20 160,55
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Цена после внесения корректировки на наличие и состав коммуникаций, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	10 348,46	11 813,95	14 918,81
Корректировка на внутреннее состояние		0,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%
Цена после внесения корректировки на внутреннее состояние, руб./кв. м, с НДС		8 413,00	10 348,46	8 269,77	10 443,17

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена после внесения корректировок, руб./кв. м с НДС		8 413,00	10 348,46	8 269,77	10 443,17
Общий вес корректировок		-14,54%	-32,80%	-73,23%	-65,49%
Весовые коэффициенты		0,311	0,268	0,206	0,215
Коэффициент вариации ряда	12,68%				
Удельная рыночная стоимость (земля и строения), руб./кв. м с НДС	9 339,58				
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	10 967 465				

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика 2017 года Л. А. Лейфера». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым помещением. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Собственники объекта оценки и объектов-аналогов 3 2, 3, 4 обладают правом собственности на земельный участок и здания, собственник объекта-аналога № 1 обладает правом аренды на земельный участок и правом собственности на здание, необходима корректировка.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 169. Значение доли земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,16 согласно данным источника: <http://www.avg.ru/pressa/press/2009/4/215>.

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Корректировка вводится в объект-аналог № 1 в размере -3,26% ($=20,4\% * 0,16$).

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 260.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%

Таким образом, корректировка на торг вводится в цену всех объектов-аналогов в размере - 12,4% .

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

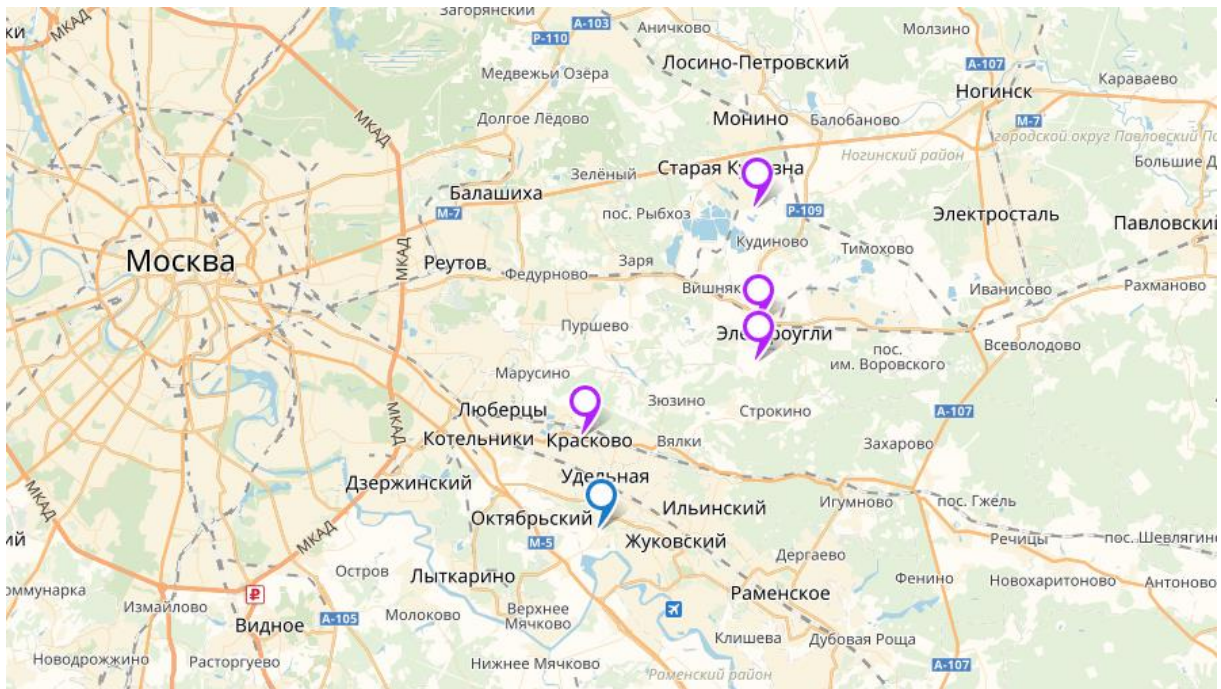
В данном случае дата оценки – март 2018 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского назначения, объекты-аналоги представляют собой также здания производственно-складского назначения, корректировка на тип объекта не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области в непосредственной близости от объекта оценки.

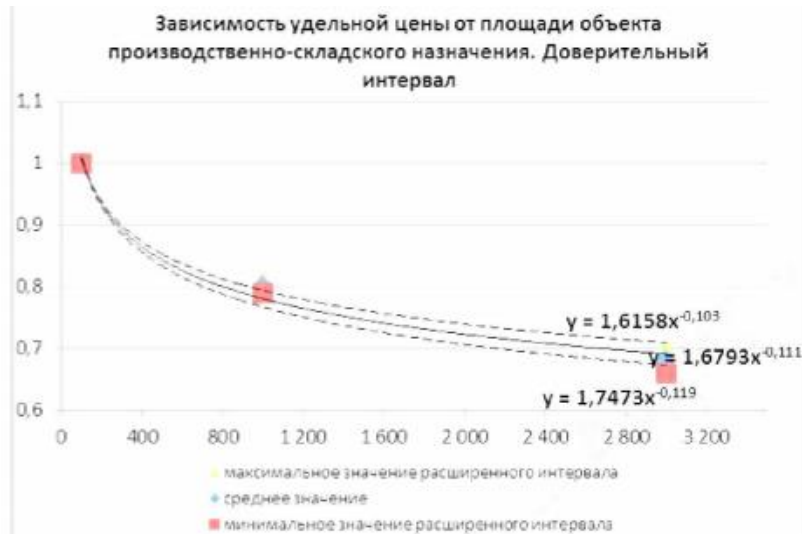


Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. По данному показателю, представленные объекты сопоставимы с объектом оценки, на основании этого корректировка не вводится.

Общая площадь объекта недвижимости

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 155.



$$K = (1,6793 * x_o^{-0,111}) / (1,6793 * x_a^{-0,111}) - 1$$

где: K – корректировка;

x_a - общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o - общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	1 174,30	712,00	1 918,30	752,00	1 520,30
Корректировка, %		-5,40%	5,60%	-4,83%	2,91%

Материал стен

В состав объекта оценки входят здания из металл каркаса, кирпича и прочих материалов, на основании данных визуального осмотра объектов оценки. По данному показателю, представленные объекты сопоставимы с объектом оценки, на основании этого корректировка не вводится.

Наличие отопления

На стоимость объектов производственно-складского назначения в большей степени оказывает влияние наличие отопления. Таким образом, можно сделать вывод о том, что возможность подключения к водоснабжению и канализации либо не влияет на стоимость, либо влияет незначительно. Так как для крупных объектов производственно-складского назначения водоснабжение и канализация не являются необходимостью для осуществления деятельности.

Объект оценки имеет электроснабжение, отопление, канализация и водоснабжение отсутствуют. Объекты-аналоги №2,3,4 имеют все необходимые коммуникации. Таким образом, объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом оценки, требуется корректировка.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний

Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 172.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.76

Таким образом, корректировка на наличие отопления вводится в цену всех объектов-аналогов в размере -26%

Внутреннее состояние

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 210.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0.81	1	1,43
	неудовл.	0.57	0,70	1

Таким образом, корректировка вводится в цену объектов-аналогов № 3,4 в размере -30%.

Наличие парковки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют парковку, поэтому введение корректировки не требуется.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Краткое изложение методологии

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

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

$$V = NOI / K, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход;
K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых зданий является аренда (сдача в аренду).

1 этап. Расчет величины чистого операционного дохода

Для оцениваемого объекта потенциальный валовой доход определялся на основании арендных ставок (без учета эксплуатационных расходов), которые сложились на рынке объектов производственного назначения г. Калуги на дату оценки.

Подбор объектов-аналогов

Для определения размера арендной ставки для оцениваемого объекта были отобраны аналоги, наиболее сходные с оцениваемыми (см. таблицу ниже). Данные по арендным ставкам объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – цена предложения аренды в год 1 кв.м. в рублях общей площади объектов недвижимости (с учетом НДС).

Таблица 24. Описание объектов аналогов для расчета ставки аренды

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение	Московская область, Раменский р-н, д. Верея, ш. Островецкое, 18	Московская область, Жуковский, Мичурина 86	Московская область, городской округ Люберцы, посёлок городского типа Малаховка, Южная улица, 13	Московская область, городской округ Люберцы, посёлок городского типа Малаховка	Московская область, городской округ Люберцы, посёлок городского типа Красково
Площадь арендопригодных помещений, кв.м.	1174,3	656,00	1300,00	780,00	777
Дата предложения	10.06.2018	20.04.2018	20.04.2018	06.05.2018	09.05.2018
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_656_m_1128095594	https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_s_mostovym_kranom_g_lyubertsy_1300_m_1281084625	https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_780_m.malahovka_1304730905	https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_777_m.kraskovo_1224624019
Тип объекта	Комплекс отдельностоящих зданий	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Помещение	Помещение
Материал стен	Металл, кирпич	Бетон	Бетон	Кирпич	
Состояние	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка
Наличие административных площадей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коммуникации	Электричество	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС		3 659,00	3 960,00	3 800,00	4 000,00

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для производственного помещения

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС, без учета эксплуатационных расходов	3 659,00	3 960,00	3 800,00	4 000,00
Эксплуатационные расходы, руб./кв.м в год с НДС	0%	0%	-17%	-17%
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 659,00	3 960,00	3 166,67	3 333,33
Корректировка на уторгование	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67
Корректировка на дату предложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67
Корректировка на местоположение объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67
Корректировка на общую площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67
Корректировка на этаж	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на парковку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	3 267,49	3 536,28	2 827,83	2 976,67
Корректировка на материал стен	-17,94%	-17,94%	-17,94%	-17,94%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	2 681,24	2 901,81	2 320,47	2 442,60
Корректировка на коммуникации	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	1 984,12	2 147,34	1 717,15	1 807,52
Корректировка на состояние объекта	-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов	1 428,56	1 546,08	1 236,35	1 301,42
Общий вес корректировок	-64,70%	-64,70%	-81,37%	-81,37%
Весовые коэффициенты	0,262	0,262	0,238	0,238
Коэффициент вариации ряда	9,98%			
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок за временное владение и пользование объектом оценки, руб./кв.м. с НДС	1 383			

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика 2017 года Л. А. Лейфера». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым помещением. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 260.

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%

Таким образом, корректировка на торг вводится в цену всех объектов-аналогов в размере -10,7% .

Условия финансирования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

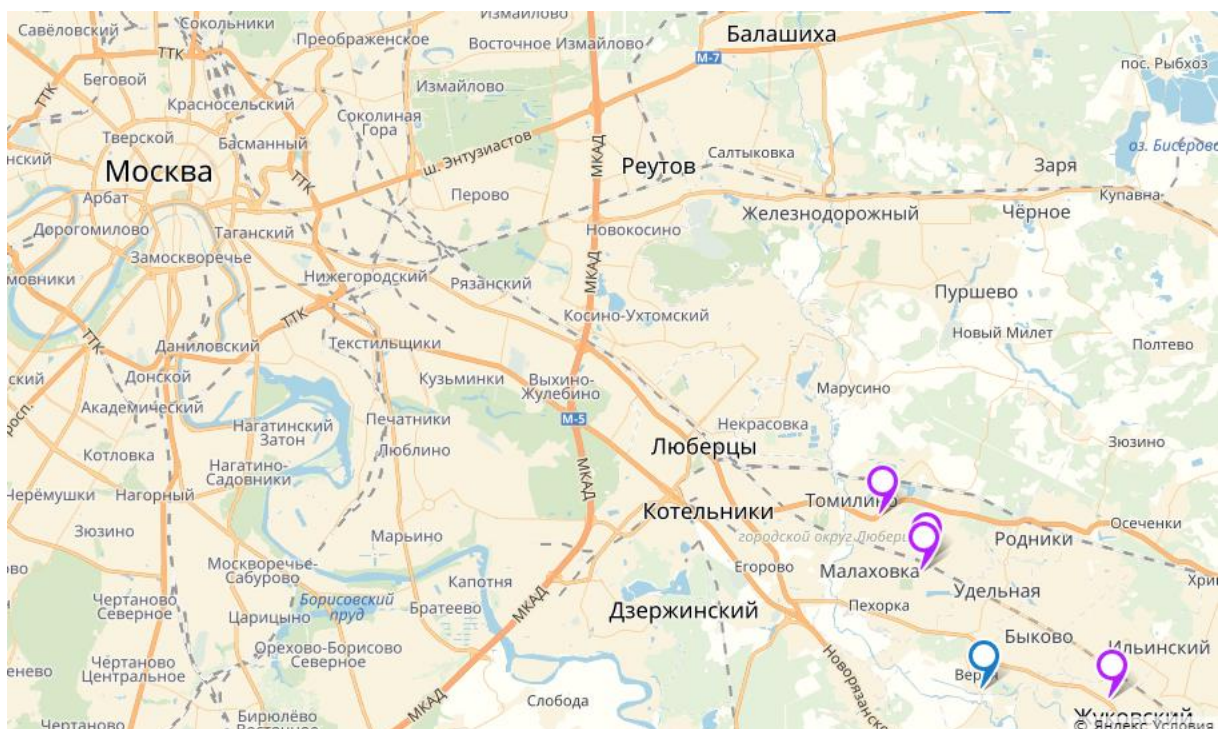
В данном случае дата оценки – май 2018 года. Объявления по аренде объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой помещения производственно-складского назначения, объекты-аналоги представляют собой также помещения производственно-складского назначения, корректировка на тип объекта не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области в непосредственной близости к объекту оценки.



Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. По данному показателю, представленные объекты сопоставимы с объектом оценки, на основании этого корректировка не вводится.

Общая площадь объекта недвижимости

Объект оценки возможно сдавать частями, корректировка не требуется.

Материал стен

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 189 в объекты-аналоги № 1-4 в размере -17,94%, так как только часть помещений оцениваемого объекта имеют металлические стены.

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

Наличие отопления

На стоимость объектов производственно-складского назначения в большей степени оказывает влияние наличие отопления. Таким образом, можно сделать вывод о том, что возможность подключения к водоснабжению и канализации либо не влияет на стоимость, либо влияет незначительно. Так как для крупных объектов производственно-складского назначения водоснабжение и канализация не являются необходимостью для осуществления деятельности.

Объект оценки имеет электроснабжение, отопление, канализация и водоснабжение отсутствуют. Объекты-аналоги №1,2,3,4 имеют все необходимые коммуникации. Таким образом, объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом оценки, требуется корректировка.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 172.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Таким образом, корректировка на наличие отопления вводится в цену объектов-аналогов № 1-4 в размере -26%.

Физическое состояние

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 210.

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Таким образом, корректировка вводится в цену объектов-аналогов № 1,2,3,4 в размере - 28%.

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

где, K_{vi} – весовой коэффициент для i -го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная в % для i -го аналога).

Таким образом, арендная ставка 1 кв.м. производственно-складского помещения в год равна 1 383 руб.

Расчет действительного валового дохода

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника. Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.

- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) объекта и потерь от недосбора арендной платы.

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

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

Согласно данным источника: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_2017.pdf величина недозагрузки для оцениваемых помещений производственно-складского назначения принимается на уровне среднего значения 8,8%.

Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

Согласно данным источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 72 величина операционных расходов для производственно-складской недвижимости составляет 13%.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%

Определение коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно данным источника «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 117 величина коэффициента капитализации для производственно-складской недвижимости составляет 12%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%

Результаты определения стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен ниже. Площади объектов определялись на основании предоставленных Технических паспортов зданий.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчетный показатель	Расчетная величина
Потенциальный валовый доход, руб.	1 624 056,90
Недогрузка площадей	8,80%
Потери от неиспользования и недосбора арендной платы, руб.	142 917,01
Действительный валовый доход, руб.	1 481 139,89
Операционные расходы, процент от ПВД	13%
Операционные расходы, руб./год	211 127,40
Чистый операционный доход, руб.	1 270 012,50
Ставка капитализации, %	12,00%
Рыночная стоимость здания с учетом земельного участка, руб.	10 583 437

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В ходе выполнения задания для оценки земельных участков был применен сравнительный подход, для оценки движимого имущества был применен затратный подход. Следовательно, результаты, полученные в рамках каждого из подходов, будут являться итоговыми значениями стоимости. Согласование не требуется.

Для оценки нежилых зданий были применены сравнительный и доходный подходы. Доходному подходу присваивается вес 50%, сравнительному подходу присваивается вес 50%.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15 мая 2018 г. составляет:

Таблица 27. Согласование результатов

Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	4 500	50:23:00 30143:4	4 242 476	Не применялся	Не применялся	4 242 476
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под цех по производству сухих строительных смесей	3 000	50:23:00 30143:3	2 828 317	Не применялся	Не применялся	2 828 317

Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	155,8	50:23:00 30105:14 01	10 967 465	Не применялся	10 583 437	10 775 451
Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	448	50:23:00 00000: 158632		Не применялся		
Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	65,4	50:23:00 30105:13 91		Не применялся		
Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	505,1	50:23:00 30105:14 11		Не применялся		
Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	-	50:23:00 30105:14 34	-	Не применялся	-	1
ИТОГО						10 775 452

Итоговая рыночная стоимость по каждому из зданий определяется на основании распределения стоимостей оцениваемых зданий, полученных в рамках реализации доходного подхода. Итоговая стоимость каждого из оцениваемых объектов представлена в таблице ниже.

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Фирма «Мираж», с учетом налога на добавленную стоимость 18%, по состоянию на 15 мая 2018 года, округленно составляет:

10 775 452 (Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч четыреста пятьдесят два) рубля;

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Фирма «Мираж», без учета НДС 18%, по состоянию на 15 мая 2018 года, не округленно составляет:

10 210 334 (Десять миллионов двести десять тысяч триста тридцать четыре) рубля.

а именно:

Таблица 27. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ	Рыночная стоимость (с НДС) округленно, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) не округл., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под складские помещения	4 500	50:23:003 0143:4	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295902 от 20.04.2007 г.	-	4 242 476
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под цех по производству сухих строительных смесей	3 000	50:23:003 0143:3	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, участок №18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295901 от 20.04.2007 г.	-	2 828 317
3	Здание - цех по производству сухих строительных смесей. Лит.А Этажность: 4. Назначение: производственное	155,8	50:23:003 0105:1401	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50АД № 208738 от 24.12.2002 г.	491 515	416 538
4	Здание - цех готовой продукции. Этажность: 1. Назначение: производственное	448	50:23:00 00000:15 8632	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295904 от 20.04.2007 г.	1 413 341	1 197 747
5	Здание - авторемонтная мастерская. Этажность: 1. Назначение: гражданское нежилое	65,4	50:23:003 0105:1391	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50НБ № 295903 от 20.04.2007 г.	206 323	174 850
6	Здание - склад. Этажность: 1. Назначение: складское	505,1	50:23:003 0105:1411	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веря, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 АД № 208740 от 24.12.2002 г.	1 593 479	1 350 406

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ	Рыночная стоимость (с НДС) округленно, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) не округл., руб.
7	Сооружение - линия сушки песка. Протяженность: 37м.	-	50:23:003 0105:1434	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Веряя, Островецкое шоссе, д. 18	Свидетельство о ГРП серия 50 НБ № 295927 от 20.04.2007 г.	1	1
Итого						10 775 452	10 210 334

Оценщик

В.В. Шеин
10 июня 2018 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Рутгайзер В. М., Дронова Н. Д., Еленева Ю. Я. и др. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. - М.: ДЕЛО, 1998.
12. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
13. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 95, 1 кв. 2016, Москва, 2016.
14. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО-10.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

14. ГЛОССАРИЙ

Общие термины.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата оценки имущества – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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:

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество

определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы Заказчика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" апреля 2007 года

Документы-основания: Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 124.869, выданное 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИНН 7702002079; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верее

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - авторемонтная мастерская, общая площадь 65,40 кв.м, инв.№ 31775, инв. В

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верее, Островское шоссе, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:004 / 50:23:0030105:1391

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.23-46.2002-44.4 повторное, взамен свидетельства : серия 50 ад № 208741 выданного 16.01.2003

Регистратор Носов В. П.
М.П.



50 НБН 295903

МФУ-Формат 2007, г. Москва, ул. Дербеневская, д. 1/2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "24" декабря 2002 года

Зарегистрировано право

Документы-основания: Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 124.869, выдано 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИНН 7702002675; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея

Вид права: Собственность


Объект права: Здание - склад, общая площадь 513,80 кв.м, инв. № 31775, лит. Д

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея, Островецкое шоссе, д.18

Номер объекта: 50:23:07:01206:003/50:25:0030105:1411

Существуют ли ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24 декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.23-46.2002-44.3

Регистратор: Носов В. П.


(подпись)

Серия 50 АД № 208740 *

© 2002г. ИСПОЛНИТЕЛЬ

4/5979

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
эпизод застройки, объекты недвижимого имущества

КП.1

Лист №				Всего листов	1
Эпизод застройки (для объектов недвижимого имущества)					
09 серия 2014 от 09-14/ЭВ-52/14					
Кадастровый номер	50:05/008/005/1411				
Номер кадастрового участка	50:05/008/005				
Характер сведений о государственном кадастре недвижимости (ст. 14.1 Закона об объектах):					
Описание объекта недвижимого имущества:					
1	Местоположение	Московская область, д. Верей, ш. Островское, д. 18			
2	Основные характеристики	площадь 505.1 кв.м (значение) (единица измерения)			
3	Состояние	завершен			
4	Этажность	количество этажей			
5	Материал	стеновые материалы			
6	Уровень завершенности	02			
7	Инвентарная стоимость (руб.)	402062.12			
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:				
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	236/971-01/75, Д			
10	Свойые отметки				
11	Наименование органа государственной власти	Федеральное казначейство Министерства финансов Российской Федерации			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" апреля 2007 года

Документы-основания: Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 124.869, выданно 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИИН 7702002073; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Веря

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - цех готовой продукции, общая площадь 448 кв.м, инв.№ 31775, лит. В-В1

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Веря, Островское шоссе, д.18

Кадстровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:002 / 50:23:003:005:1436

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.23-46.2002-44.2

повторное взамен свидетельства : серия 50 ад № 208739 выданного 16.01.2003

Регистратор

Носов В. П.

М.П.



НБН 295904

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "24" декабря 2002 года

Зарегистрировано право

Документы-основания: Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 124.869, выдано 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИНН 7702002675; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - цех по производству сухих строительных смесей, 4 - этажный, общая площадь 153,40 кв.м, инв.№ 31775, лит. А

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея, Островецкое шоссе, д.18

Номер объекта: 50:23:07:01206:001/50:23:0030/05:1901

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.23-46.2002-44.1

Регистратор Носов В. П.



(подпись)

Серия 50 АД № 208738 ❄

© 2002 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" апреля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 25.08.2003г., заключили Российская Федерация и Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Мираж", зарегистрирован МОРП 22.10.2003г. за №50-01/23-56/2003-361.1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 124.869, выдано 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИНН 7702002675; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верее

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок под цех по производству сухих строительных смесей, категория земель: земли поселений, общая площадь 3000кв.м, кадастровый № 50:23:0030143:0003

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верее, Островское шоссе, уч.18

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030143:0003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-56/2003-362.1
повторное, взамен свидетельства : серия 50 ад. № 721578 выданного 24.10.2003

Регистратор

Носов В. П.

М.П.



50 НБН 295901

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 20^{го} апреля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 25.08.2003г., заключили Российская Федерация и Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Мираж", зарегистрирован МОРП 22.10.2003г. за №50-01/23-56/2003-365.1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИРАЖ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 124.869, выдано 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИНН 7702002675; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок под складские помещения, категория земель: земли поселений, общая площадь 4500кв.м, кадастровый № 50:23:0030143:0004

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030143:0004

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/23-56/2003-366.1
повторное, взамен свидетельства : серия 50 ад № 721584 выданного 24.10.2003

Регистратор Носов В. П.
м.п.



50 НБН 295902

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"20" апреля 2007 года

Документы-основания: Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г., утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "МИР ЛС", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 124.869, выдано 12.04.1994г. Московской регистрационной палатой, ОКПО 34607185, ИИН 7702000074; адрес местонахождения: 140100, Россия, Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение - линия сушки песка протяженностью 37 м, инв.№ 31775, лит. Г

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея, Островское шоссе, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:005/50:23:0030105:1434

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.23-46.2002-44.5

повторное, взамен свидетельства : серия 50 ад № 208742 выданного 16.01.2003

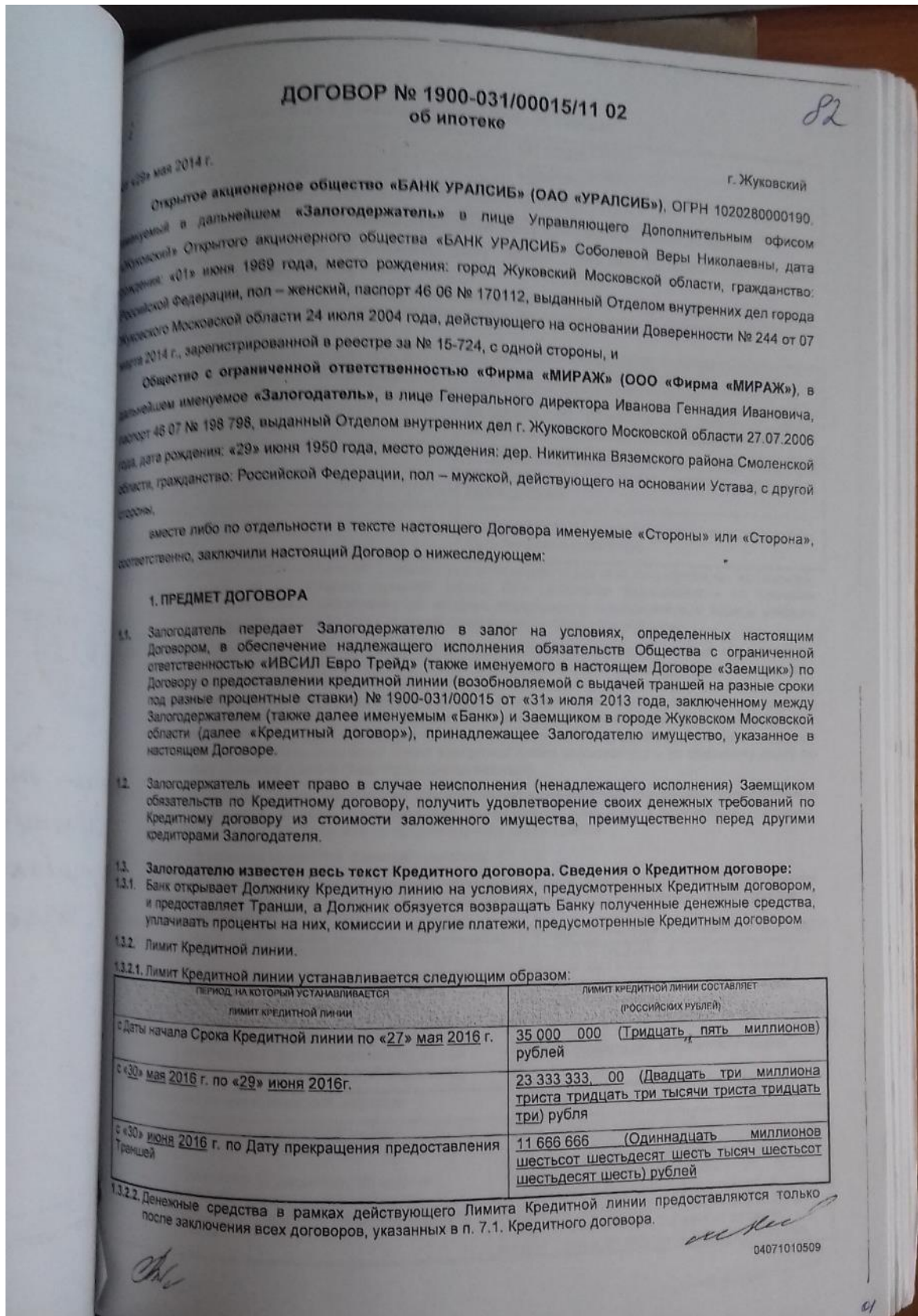
Регистратор

Носов В. П.



(подпись)

ИИН 295927



83
2

Срок Кредитной линии и Дата прекращения предоставления Траншей:

Дата начала Срока Кредитной линии	«31» июля 2013 г.
Дата прекращения предоставления Траншей	«29» июля 2016 г.
Дата окончания Срока Кредитной линии	«29» июля 2016 г.

1.3.4. Сумма Транша определяется с учетом ограничений, установленных Кредитным договором.

1.3.5. Погашение задолженности по основному долгу (возврат Траншей) по Кредитному договору осуществляется следующим образом:

1.3.5.1. Должник обязан погашать задолженность по Траншам (по основному долгу) по Кредитному договору с учетом следующего Графика снижения максимально возможной суммы задолженности по кредиту (основному долгу):

Дата в которую задолженность по основному долгу по договору на дату окончания срока должна быть погашена максимально возможной суммой задолженности по кредиту (основному долгу)	Максимально возможная сумма задолженности по кредиту (основному долгу) (российских рублей)
«30» мая 2016 г.	23 333 333, 00 (Двадцать три миллиона триста тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля
«30» июня 2016 г.	11 666 666 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей
«29» июля 2016 г.	задолженность по кредиту (основному долгу) должна быть погашена полностью

1.3.5.2. При погашении задолженности по Траншам (основному долгу) сначала погашается тот из Траншей, Срок пользования по которым истекает ранее. При погашении задолженности по Траншам погашается задолженность по Траншу, предоставленному в более ранний срок.

1.3.6. Срок пользования Траншем определяется Должником самостоятельно (указывается в заявлении Должника на предоставление Транша), но не может составлять более 330 (трихсот тридцати) календарных дней с даты предоставления этого Транша Должнику, не может (с учетом суммы этого Транша) определяться с превышением максимально возможной суммы задолженности по кредиту, установленной Графиком снижения максимально возможной суммы задолженности по кредиту (основному долгу) в п.1.3.5.1. Договора, и не может оканчиваться позднее Даты окончания Срока Кредитной линии (в Дату окончания Срока Кредитной линии задолженность по основному долгу по настоящему Договору должна быть погашена полностью).

1.3.7. Задолженность по Траншу, не подлежащая погашению в соответствии с порядком, установленным п.1.3.5.1. Договора, должна быть погашена в последний день Срока пользования Траншем, указанного в заявлении Должника на предоставление этого Транша.

1.3.8. Основные размеры процентов, комиссий, неустоек:

1.3.8.1. Ставка процента за пользование Траншем устанавливается в зависимости от Срока пользования Траншем, указанного Должником в заявлении Должника на предоставление этого Транша, в следующем размере:

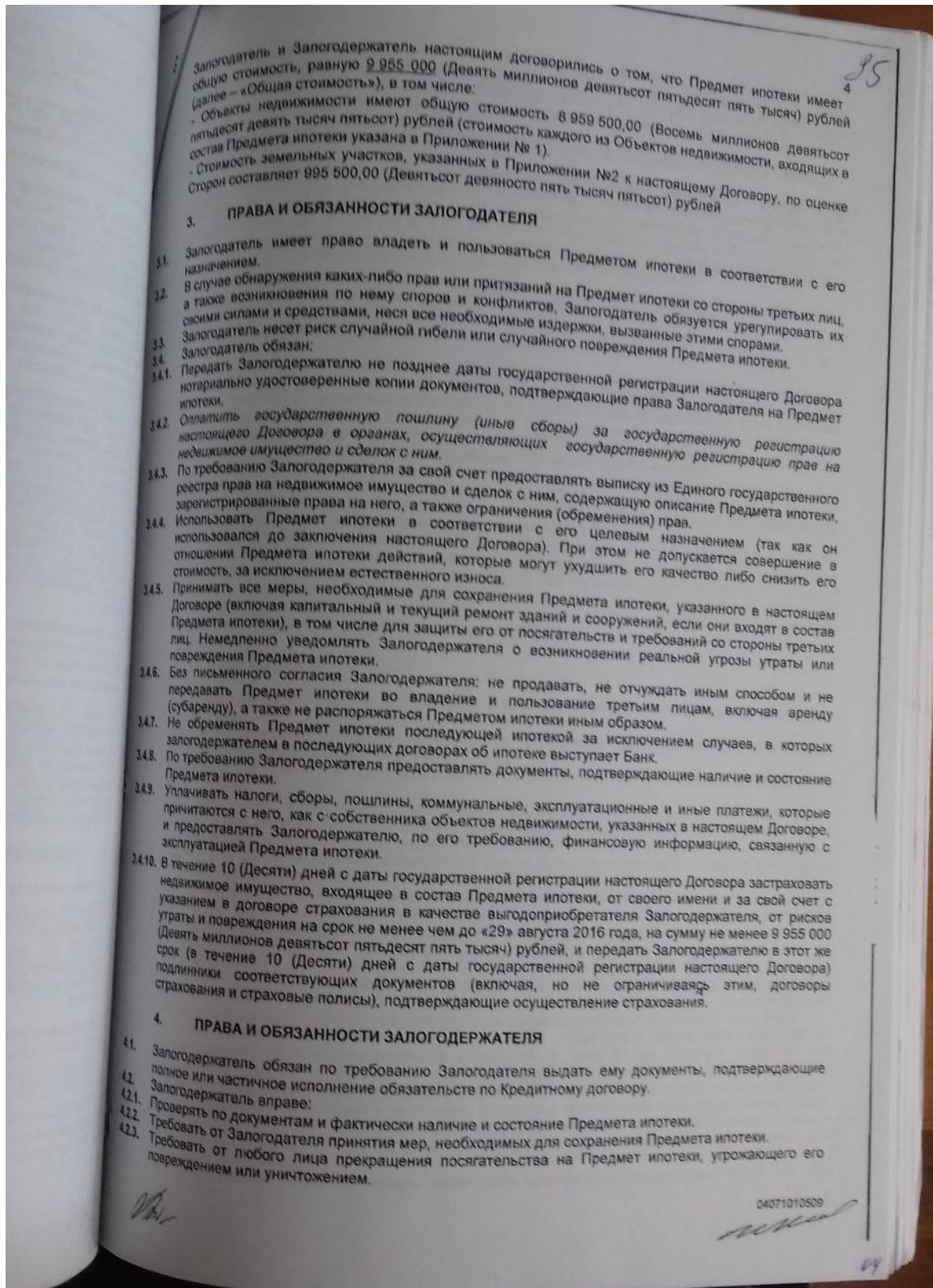
№ п/п	Срок пользования Траншем, указанный в заявлении заемщика на предоставление этого Транша	Процентная ставка, соответствующая сроку пользования Траншем, указанному в заявлении заемщика на предоставление этого Транша
1	Не превышает 180 (сто восьмидесяти) календарных дней (включительно)	12,5% (двенадцать целых пять десятых процентов) годовых
2	От 181 (ста восьмидесяти одного) календарных дня (включительно) до 330 (трихсот тридцати дней) (включительно)	13,0% (тринадцать процентов) годовых

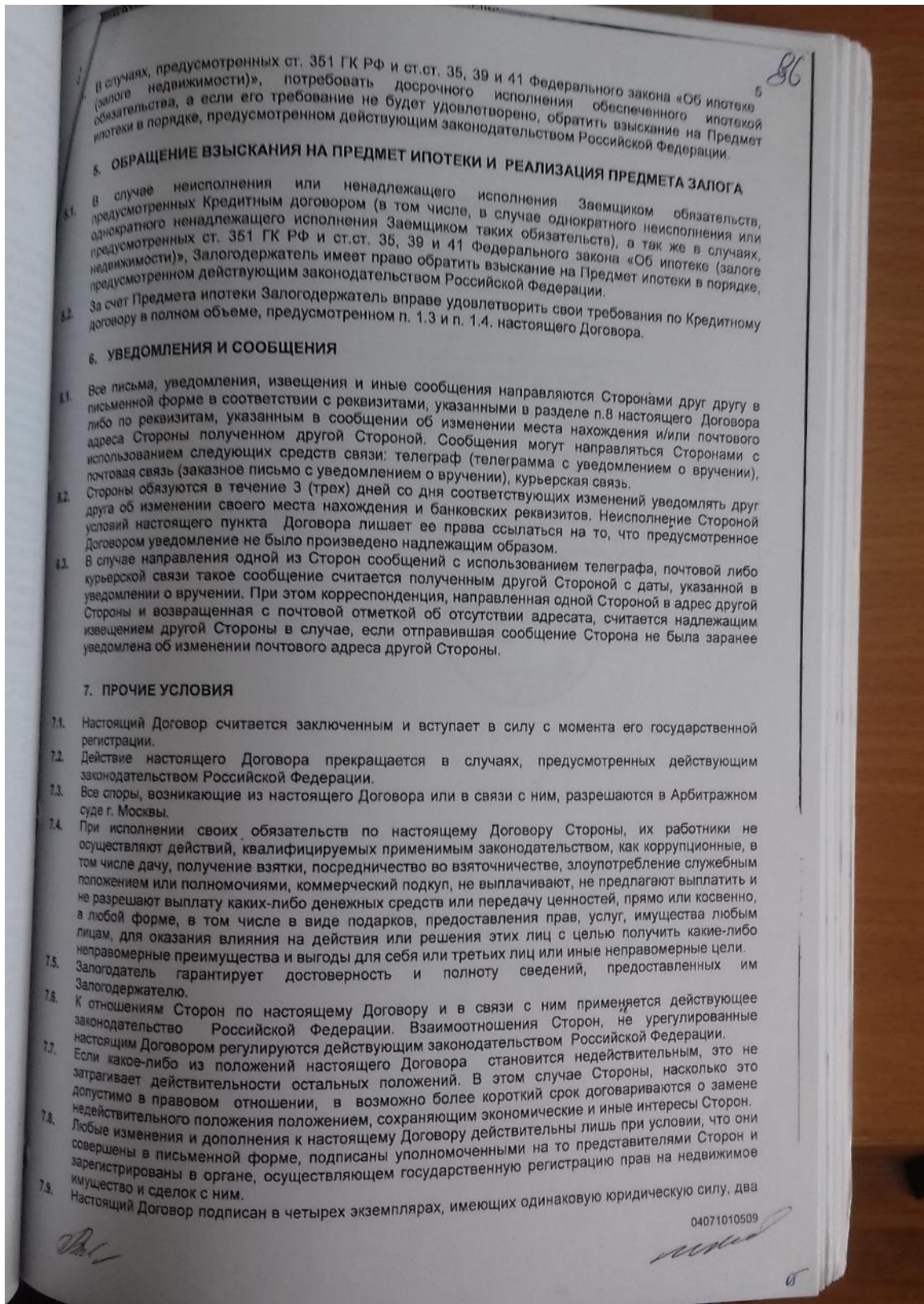
1.3.8.2. Основные размеры комиссий, неустоек:

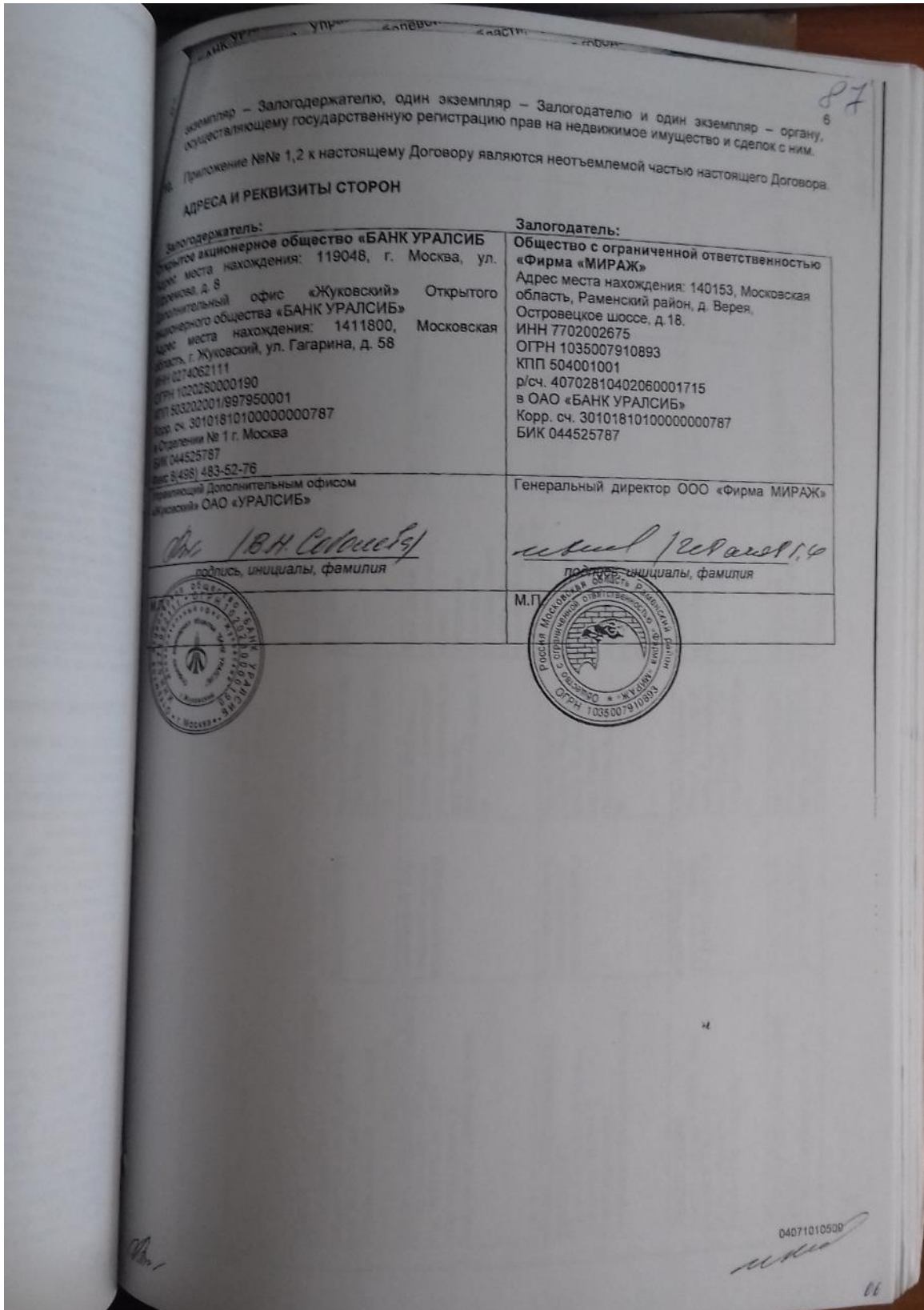
	Наименование платежа	Размер (ставка)
1.3.8.2.1.	Неустойка за досрочное погашение кредита/ Транша в рамках Лимита открытой Кредитной линии без согласия банка	1,0 % (один процент) годовых от досрочно погашенной суммы кредита (основного долга)/Транша в рамках Лимита открытой Кредитной линии с даты, следующей за датой досрочного погашения, по дату, в которую кредит/ Транш должен быть погашен согласно

04071010508
12

1.3.8.2.2.	Неустойка за несвоевременное исполнения обязательств в части погашения основного долга, процентов, комиссий	Договору
		0,1 % (ноль целых одна десятая процентов) за каждый день от суммы несвоевременно исполненных обязательств
1.3.8.3.	Размер процентов за пользование кредитом (Траншами) по Кредитному договору может быть изменен Банком в случаях, предусмотренных Кредитным договором.	(процентная ставка)
1.3.9.	Сроки уплаты процентов и комиссий по Кредитному договору:	
1.3.9.1.	Проценты за пользование кредитом, указанные в п.1.3.8.1. Договора, уплачиваются Должником ежемесячно в последний Рабочий день каждого календарного месяца за текущий календарный месяц, а также в Дату окончания Срока Кредитной линии за период с первого числа (включительно) календарного месяца, на который приходится Дата окончания Срока Кредитной линии (включительно).	
	Проценты за пользование кредитом, начисленные на своевременно невозвращенную сумму кредита (основного долга по Кредитному договору), уплачиваются Должником в дату фактического погашения (как полного, так и частичного) задолженности по кредиту (основному долгу) по Кредитному договору в соответствии с п. 6.2. Кредитного договора, если иное не предусмотрено Кредитным договором.	
1.3.10.	В случае неподписания между Должником и Банком дополнительного соглашения к Кредитному договору (об изменении размера процентов за пользование кредитом) предусмотренного пунктом 3.6. Кредитного договора в течение 3 (трех) Рабочих дней со дня получения требования Банка об изменении размера процентов за пользование кредитом в связи с изменением конъюнктуры денежного рынка и стоимости привлекаемых Банком ресурсов, Должник обязан возратить Банку всю сумму Задолженности по Кредитному договору не позднее чем через 10 (десять) Рабочих дней с даты получения указанного требования Банка.	
1.3.11.	В течение 5 (пяти) Рабочих дней со дня получения письменного требования Банка (п.10.4. Кредитного договора) об уплате процентов за пользование кредитом, Должник обязан уплатить Банку проценты за пользование кредитом, начисленные на своевременно невозвращенную сумму кредита (основного долга по Кредитному договору) за период, указанный в данном требовании Банка.	
1.3.12.	При предъявлении Банком требования в соответствии с разделом 10 Кредитного договора о досрочном погашении Задолженности по Кредитному договору Должник обязан в течение 5 (пяти) Рабочих дней со дня предъявления Банком соответствующего требования (уведомления) погасить Задолженность по Кредитному договору.	
1.4.	Залогом по настоящему Договору обеспечивается исполнение Заемщиком всех денежных требований Банка по Кредитному договору в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, в том числе: своевременный и полный возврат денежных средств (кредита), полученных по Кредитному договору, уплата Банку процентов за пользование кредитом, комиссий, предусмотренных Кредитным договором, уплата Банку повышенных процентов, неустоек, досрочное погашение задолженности в соответствии с Кредитным договором, а также возмещение расходов по обращению взыскания, содержанию и реализации заложенного имущества.	
2.	СВЕДЕНИЯ О ПРЕДМЕРЕ ИПОТЕКИ	
2.1.	Предметом ипотеки по настоящему Договору является:	
2.1.1.	Объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Залогодателю и указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее вместе именуются - «Объекты недвижимости»), а каждый по отдельности «Объект недвижимости»). Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Объект недвижимости, указано в Приложении №1. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.	
2.1.2.	Земельные участки, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, сведения о которых указаны в Приложение № 2.	
2.2.	Объекты недвижимости (п.2.1.1 настоящего Договора) и земельные участки (п.2.1.2. настоящего Договора), вместе далее именуются «Предмет ипотеки».	
2.3.	Настоящим Залогодатель гарантирует, что Предмет ипотеки не отчужден, не передан в доверительное управление, а также не находится под арестом, в споре не состоит, не обременен иными правами третьих лиц, подлежащих регистрации (государственной регистрации).	







Приложение № 1
к Договору об ипотеке
от 4.09.2014 г. № 1900-03/1000615111 02

ПЕРЕЧЕНЬ

№ п/п	Наименование объекта недвижимости и его характеристика	условный номер объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Наименование органа зарегистрировавшего право собственности Залогодателя на недвижимое имущество	Запись в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним (№ и дата)	Решения государственной регистрационной палаты (серийный номер, дата выдачи)	Стоимость по оценке Сторон в рублях
1	Здание - цех по производству сухих строительных смесей Общая площадь 153,40 кв. м. Инв. № 31775, лит. А Этажность здания: 4-этажный. Назначение: производственное.	Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:001	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Веря, Островское шоссе, д. 18	Московская областная регистрационная палата № 23	№ 50-01/23-46/2002-44.1 от 24.12.2002г.	Свидетельство о ГРП 50АД № 208738 от 24.12.2002г.	1 115 965,00
2	Здание - цех готовой продукции Общая площадь - 448 кв.м. Инв. № 31775, лит. Б-Б1 Этажность здания: 1. Назначение: производственное.	Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:002	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Веря, Островское шоссе, д. 18	Федеральная регистрационная служба Управление Федеральной регистрационной службы, 23, по Московской области, ОГРН 1047727043561	№ 50-01/23-46/2002-44.2 от 24.12.2002г.	Свидетельство о ГРП 50НБ № 295904 от 20.04.2007г.	3 256 585,00
3	Здание - авторемонтная мастерская Общая площадь - 65,40 кв.м. Инв. № 31775, лит. В Этажность здания: 1. Назначение: гражданское нежилое.	Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:004	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Веря, Островское шоссе, д. 18	Федеральная регистрационная служба Управление Федеральной регистрационной службы, 23, по Московской области, ОГРН 1047727043561	№ 50-01/23-46/2002-44.4 от 24.12.2002г.	Свидетельство о ГРП 50НБ № 295903 от 20.04.2007г.	477 795,00
4	Здание - склад Общая площадь - 513,80 кв.м. Инв. № 31775, лит. Д Этажность здания: 1. Назначение: складское.	Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:003	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Веря, Островское шоссе, д. 18	Московская областная регистрационная палата № 23	№ 50-01/23-46/2002-44.3 от 24.12.2002г.	Свидетельство о ГРП 50АД № 208740 от 24.12.2002г.	3 737 895,00
5	Сооружение - линия с/ушки Общая протяженность - 37 м.	Кадастровый (или условный) номер: 50:23:07:01206:005	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Веря, Островское шоссе, д. 18	Федеральная регистрационная служба Управление	№ 50-01/23-46/2002-44.5 от 24.12.2002г.	Свидетельство о ГРП 50НБ № 295927 от 20.04.2007г.	371 240,00

04071010509

[Подпись]

24



СКАЛА & ПАРТНЕРЫ
экспертная компания

Фактический адрес:
115114, г. Москва,
ул. Дербенёвская набережная 1/2
Тел. +7(495) 003-15-64
www.expert-snp.ru
info@expert-snp.ru

ИНН 7325113994, КПП 772501001
ОГРН 1127325003959,
БАНК «АЛЬФА-БАНК» (АО)
БИК 044525593,
К/С 30101810200000000593
P/C 40702810301100005942

Островное шоссе, д. 18	Федеральной регистрационной службы, 23, по Московской области, ОГРН 1947727043561	89
Залогодатель:		
Генеральный директор ООО «Фирма МИРАЖ»	<i>Ирина Николаевна</i>	
подпись, инициалы, фамилия	подпись, инициалы, фамилия	
М.П.		
		54071910909

88

Приложение № 2
 к Договору об ипотеке
 от «29» мая, 2014 г. № 1900-031/00015/11 02

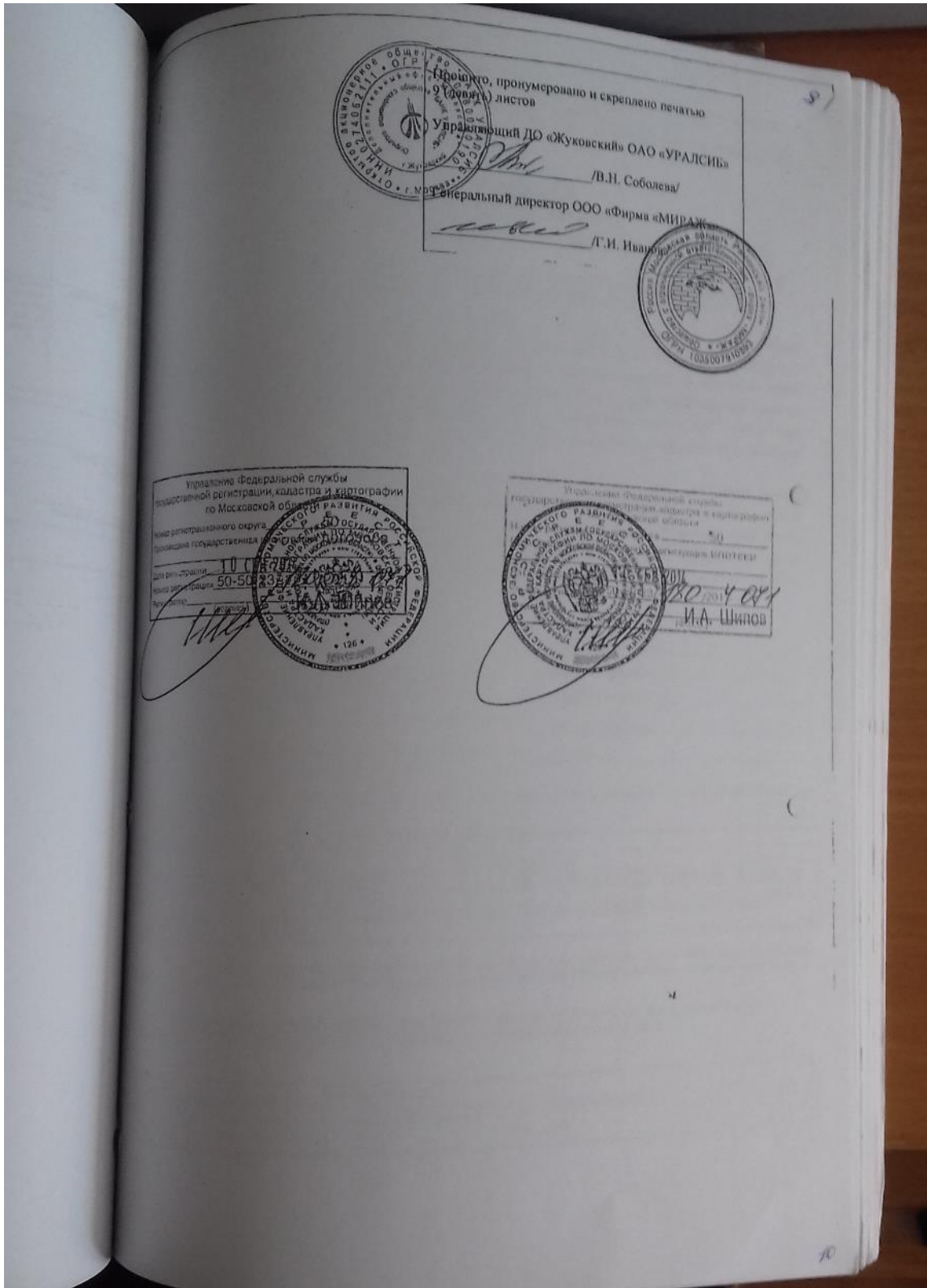
ПЕРЕЧЕНЬ

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ) ОБЪЕКТА	КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	УСЛОВНЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА	НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНА, ВЕРНУЩЕГО ОБЪЕКТУ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ НА ИПОТЕЧНОЕ ИМУЩЕСТВО	ЗАКОН В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ (И ЕГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ)	ФОРМИТЬ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО С ПРИСВОЕНИЕМ ВЫДАЧНОГО НОМЕРА	СТОИМОСТЬ ПО СДЕЛКЕ СТОИМОСТЬ В РУБЛЯХ
земли населенных пунктов	Общая площадь 4500 кв.м.	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Верея	Категория земель: земли поселений	Кадастровый (или условный) номер: 50.23.0030143.0004	Федеральная регистрационная служба Управление Федеральной регистрационной службы, 23, по Московской области, ОГРН 1047727043561	№ 50-01/23-56/2003-366.1 от 22.10.2003г.	Свидетельство о ГРП № 50/145 № 295902 от 20 апреля 2007 года.	387 500,00
земли населенных пунктов	Общая площадь 3000 кв.м.	Адрес: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер. Верея, Островское шоссе, д. 18	Категория земель: земли поселений.	Кадастровый (или условный) номер: 50.23.0030143.0003	Федеральная регистрационная служба Управление Федеральной регистрационной службы, 23, по Московской области, ОГРН 1047727043561	№ 50-01/23-56/2003-362.1 от 22.10.2003г.	Свидетельство о ГРП № 50/145 № 296901 от 20.04.2007г.	398 200,00
								985 500,00

Залогодатель:

Генеральный директор ООО «Фирма МИРАЖ»  М. М. МIRONOV, фамилия	
---	--

04071012620



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 10.06.2018

№ 00-00-4001/5539/2018-7407

На основании запроса от 08.06.2018, поступившего на рассмотрение 08.06.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «МИРАЖ», ИНН: 7702002675, ОГРН: 1035007910893; адрес места нахождения: обл.Московская, р-н Раменский, обл.Московская, Раменский р-н, ил Верея, ш Островешкое, д 18, за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:23:0030105:1401
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Раменский район, д. Верея, ш. Островешкое, д. 18
		Площадь:	155, 8 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.12.2002
		номер государственной регистрации:	50-01.23-46.2002-44.1
		основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926 от 16.10.2002
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1. вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0030143:4
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 2 из 6

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под складские помещения
	Адрес:	с/о Быковский, д. Верея
	Площадь:	4500 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.10.2003
	номер государственной регистрации:	50-01/23-56/2003-366.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 25.08.2003, дата регистрации 22.10.2003, №50-01/23-56/2003-365.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:23:0030105:1434
	Назначение объекта недвижимости:	линия сушки песка
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Раменский район, д. Верея, ш. Островецкое, д. 18
	Площадь:	Протяженность 37 м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.23-46.2002-44.5
	основание государственной регистрации:	Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926 от 16.10.2002
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____

file://C:\Users\zykova\AppData\Local\Temp\Rar\$DI00.356\out_docs_e6ef803f-158f... 14.06.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 3 из 6

3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:23:0030105:1411
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Раменский, д. Верей, ш. Островецкое, д. 18
	Площадь:	505, 1 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.23-46.2002-44.3
	основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926 от 16.10.2002
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:23:0030143:3
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под цех по производству сухих строительных смесей
	Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Верейское, д. Верей, Островецкое шоссе, участок №18
	Площадь:	3000 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

file://C:\Users\zykova\AppData\Local\Temp\Rar\$DI00.356\out docs e6ef803f-158f-... 14.06.2018

	дата государственной регистрации:	22.10.2003
	номер государственной регистрации:	50-01/23-56/2003-362.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 25.08.2003, дата регистрации 22.10.2003, №50-01/23-56/2003-361.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:23:0000000:158632
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Раменский район, Быковский с/о, дер.Верея, Островецкое шоссе, д.18
	Площадь:	448 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.23-46.2002-44.2
	основание государственной регистрации:	Акт приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926 от 16.10.2002
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:23:0030105:1391

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Раменский р-н, д. Верея, ш. Островецкое, д. 18
	Площадь:	65, 4 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2002
	номер государственной регистрации:	50-01_23-46.2002-44.4
	основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительного объекта от 16.10.2002г. , утвержденный постановлением Главы Раменского района Московской области от 05.11.2002г. № 1926 от 16.10.2002
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/180/2014-071
8.	Получатель выписки:	Задворнов Евгений Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Коржский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская

file://C:\Users\zykova\AppData\Local\Temp\Rar\$DI00.356\out_docs_e6ef803f-158f-... 14.06.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 6 из 6

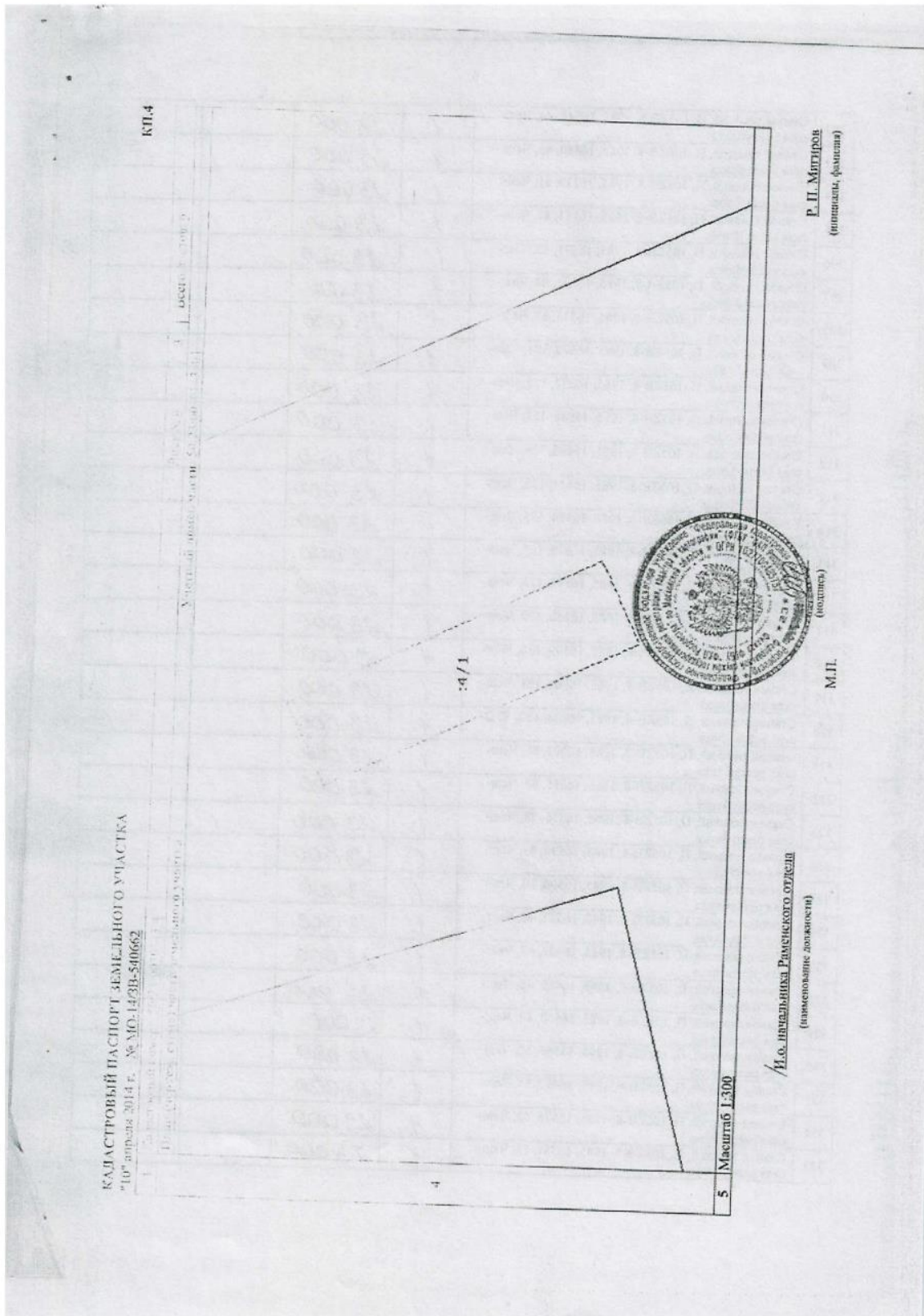
область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская
область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская
область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская
область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО
область Москва Санкт-Петербург Еврейская А.обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО
Республика Крым Севастополь).

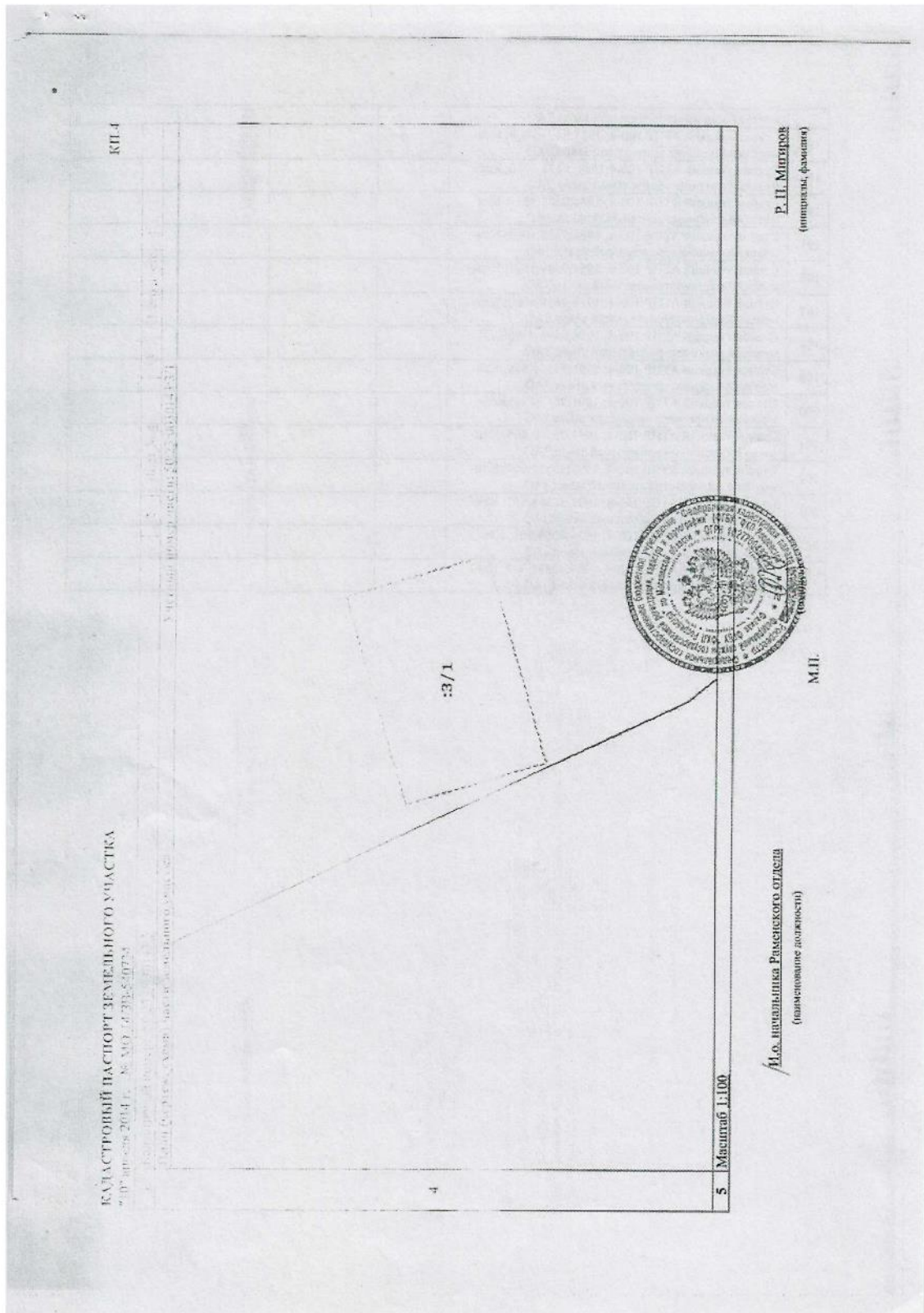
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории
(полное наименование должности)

(подпись, ИИ)

Исаева Яна Георгиевна
(подпись, факт)





сооружения - 2/2/2014

4/5974

+

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Сооружение (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"09" апреля 2014 г. № 09-14/3В-523949	
Кадастровый номер:	50:23:0030105:1434
Номер кадастрового координат:	50:23:0030105
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Раменский, д. Верея, ш Островское, д 18		
2	Основная характеристика:	Цокольный этаж	79 кв. м	(значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков) в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	236:071-01775, Г		
10	Ссылки на объекты:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый центр Росреестра по Московской области»		

И.о. начальника Раменского отдела (подпись, печать, инициалы, фамилия) **Р. П. Мигирон**
(инициалы, фамилия)

М.П.



416048

КП.1


Федеральный кадастровый палата Росреестра по Московской области
(полное наименование органа государственного кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер: 50:23:0030143.3	2	Лист № 1	3	Листов всего: 4						
4	Номер кадастрового квартала: 50:23:0030143										
8	Местоположение: Московская область, Истринский район, поселок городского типа Истринское, в границах участка, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, поселок городского типа Истринское, д. Верес, Остринский переулок, д. №18										
9	Категория земель: Земли населенных пунктов										
10	Цель назначения: для размещения объектов складского назначения										
11	Цель назначения: для размещения объектов складского назначения										
12	Сведения об объекте: Земельный участок										
13	Сведения об объекте: Земельный участок										
14	Особые отметки: Отка из границ кадастрового земельного участка 50:23:0030143.3 пересекает границу другого земельного участка 50:23:0030143.13 в										
16	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">16.2</td> <td>История участка, преобразования и результаты выдела</td> </tr> <tr> <td>16.3</td> <td>Площадь участка, полученных совместно с кадастровым участком</td> </tr> <tr> <td>16.4</td> <td>Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)</td> </tr> </table>					16.2	История участка, преобразования и результаты выдела	16.3	Площадь участка, полученных совместно с кадастровым участком	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)
16.2	История участка, преобразования и результаты выдела										
16.3	Площадь участка, полученных совместно с кадастровым участком										
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)										

И.О. начальник Главного отдела
(полное наименование должности)

Р.П. Митрофан
(полное наименование должности)



МП

Афто. его. с. р. н. н.

4/5972

+

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"09" апреля 2014 г. № МС-14/ЗВ-525944	
Кадастровый номер	50:23:0030105:1391
Номер кадастрового квартала	50:23:0030105
Характер сведений по государственному кадастру недвижимости (статус записи об объекте):	---

Описание объекта недвижимого имущества:

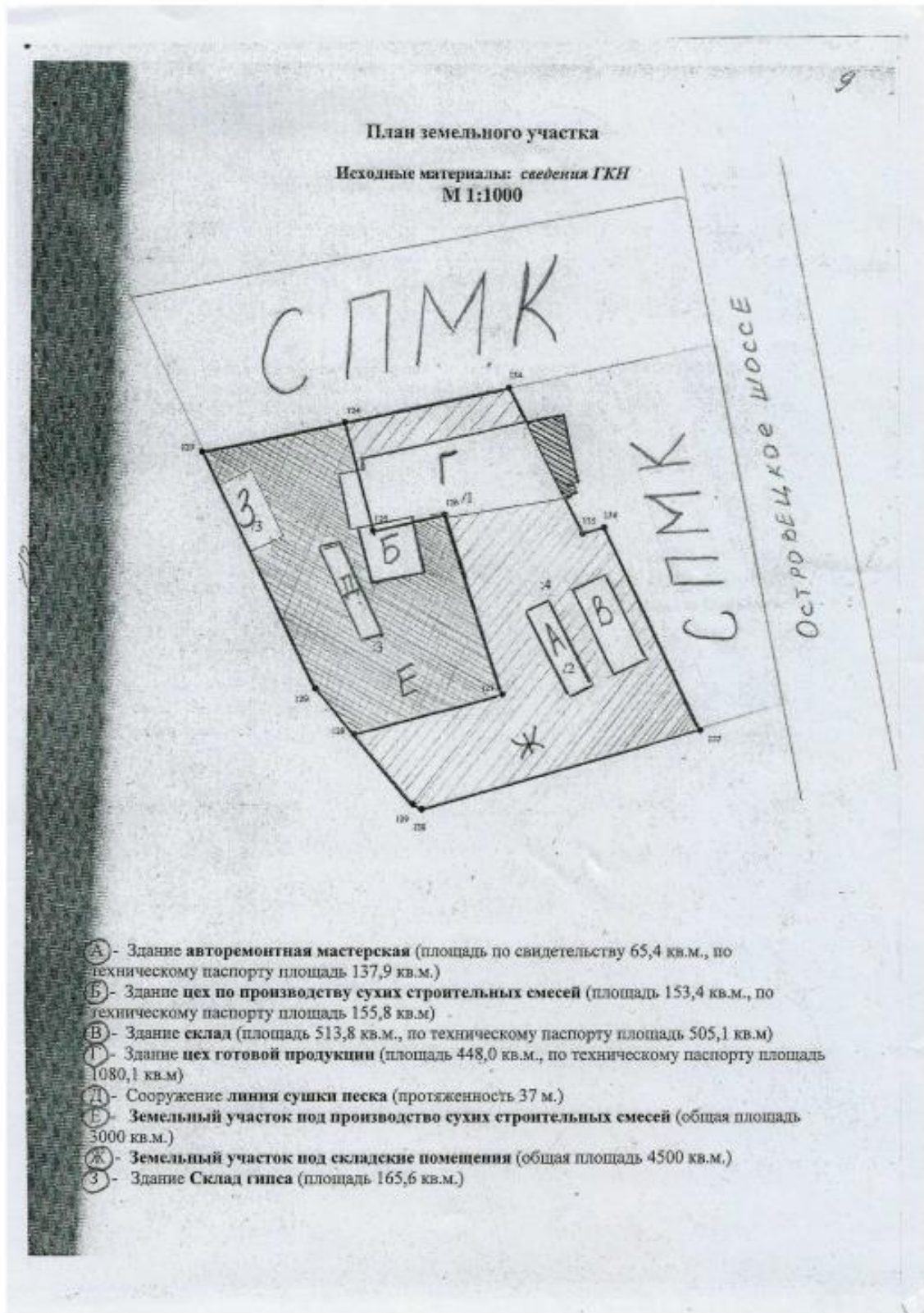
1	Местоположение	Московская область, Раменский р-н, д. Веря, ш. Островенское, д. 18		
2	Основная характеристика (тип)	этажность	137.9	кв.м
		(значение)	✓	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	---	
		количество подземных этажей		
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	660469,33		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		

9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	236-071-31775-3, В, В1, В2		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение Федеральная кадастровая палата Росреестра по Московской области		

М.П. начальника Раменского отдела	Р. П. Мигиров (инициалы, фамилия)
-----------------------------------	--------------------------------------

М.П.





ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Информация полученная из внешних источников

Объект аналог №1

Складское помещение, 712 м² 7 000 000 ₽
№ 1657947673, размещено 5 мая в 01:33 (109 (+12))

8 926 769-17-87
Написать сообщение

Игорь
Позвонить
На Avito с октября 2017
Зарегистрирован в объявлении

Адрес: Московская область, Электрoугли, Банный пер 12

Негосударственная экспертиза
качественная экспертиза
Коллективный договор,
подтвержденный судом
Высокая в ПЗЗ Разработка ППТ
Получение ПЗЗ
Экспертное заключение
сервис.com Адрес и телефон
Москва

Аренда бокса для пыльных вещей
Месяц хранения или доставки бесплатны!
Аренда теплых боксов от 40 руб/сутки. Звоните
Украинские пылесосы
Аренда и продажа
Аренда товаров Стоимость
пошагово. Адрес и телефон
Москва

Предлагается к продаже производственная база, земельный участок 24,5 соток, в аренде на 49 лет, на территории два здания, холодный склад 300 м² из профлиста на металлочерепице кардас и двухэтажное здание 412 м². В данный момент здание требуется ремонт коммуникации отопления, отопительный котел. Звоните.

Посмотреть карту

Пожалуйста

Пожалуйста

https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_712_m_1657947673

Объект аналог №2

Складское помещение, 2000 м² 29 000 000 ₽
№ 1716907629, размещено 26 апреля в 07:46 (164 (+3))

8 926 520-05-46
Написать сообщение

Дмитрий
Александр
На Avito с апреля 2009
Зарегистрирован в объявлении

27 объявлений пользователем

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес: пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1А

Как заказать ангар в рассрочку!
С разрешения на строительство и его регистрацией в Росреестре. Звоните! Что мы строим - это мы построили с гарантией РФ!

Бескардасный ангар 1800 руб/м²!
Изготовление и монтаж опалубки, стяжка, бетон, штукатурка, кровля, теплоизоляция. Срок службы 50 лет. Общественный.
Расчитать стоимость. ЛСТЛ/ЛМК. Армированные железобетонные ангары. Адрес и телефон

Аренда бокса для пыльных вещей
Месяц хранения или доставки бесплатны!

Данное нежилое назначение (материальный склад), 1-этажное, общ. площадь: 645,30 кв. м
Данное нежилое назначение (топливал. автозаправка), назначение: нежилое, 1-этажный, общ. площадь: 1273 кв. м
Земельный участок для производственных целей, общ. площадь: 17 061 кв. м

Посмотреть карту

Пожалуйста

Пожалуйста

https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1716907629

Объект аналог №3

Производство 752 М²
№ 602747788, размещено 17 апреля в 13:46 ● 1235 (+4)

8 495 134-71-41

Написать сообщение

Адрес: Московская область, Звенигород, д. Исаево, ул. шоссе Центральная, 99

Площадь: 752 м²

Адрес: Московская область, Звенигород, д. Исаево, ул. шоссе Центральная, 99

Продается земельный участок площадью 0,0897 га (Кадастровый номер 50:16:0702003:05). Категория земель: земли населенных пунктов. Функциональное использование: для размещения производственного здания (для производства теплоизоляционных материалов) и нежилого здания (включая сооружение ОПМ) общей площадью 752 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, Можайский район, с. Звенигород, ул. Центральная, д. 99.

Назначение: эксплуатация транспортных магистралей. Носовкинское шоссе – 3 км. Ближайшая остановка общественного транспорта 200 м. Существующая застройка: производственно-складская жилая.

Начальная стоимость: 14 400 000 рублей

https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_752_m_602747788

Объект аналог №4

Производственное помещение, 1520.3 М²
№ 1539359124, размещено 11 мая в 11:01 ● 70 (+15)

8 961 916-23-71

Написать сообщение

Адрес: Московская область, Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13

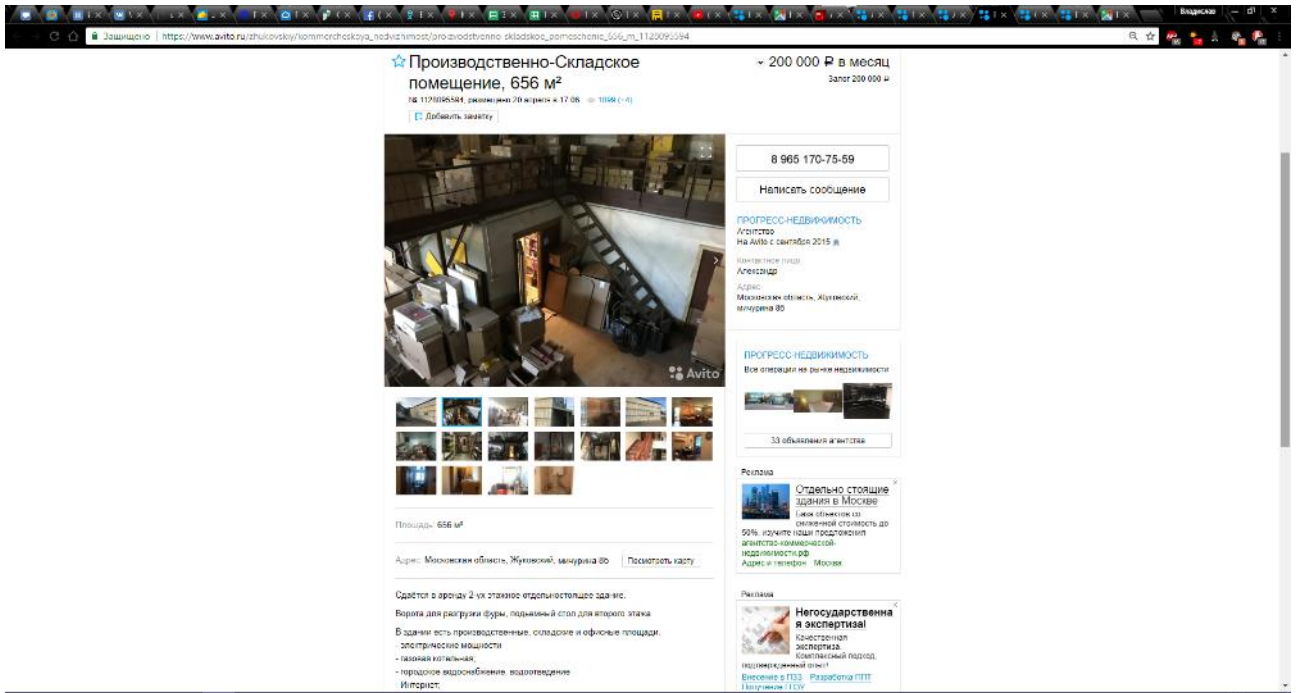
Площадь: 1520.3 м²

Адрес: Московская область, Старая Купавна, ул. Дорожная, д. 13

Продается индивидуальное здание с жилищной промышленной зоной включающей в себя: нежилые здания общей площадью 1 520.3 м² сооруженные с/дз.мислсдм. разрозненный этаж общей площадью 1 192.0 м², здание находящееся на земельном участке общей площадью 17 800.0 м². Имеются все коммуникации. Также в продаже имеется земельное имущество. По всем интересующим вопросам звоните в любое время WhatsApp, Viber.

https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1520.3_m_1539359124

Объект аналог №1



Производственно-Складское помещение, 656 м²
 № 1128095594, размещено 29 апреля в 17:06 ● 1166 (+1)

- 200 000 ₽ в месяц
 Залог 200 000 ₽

8 965 170-75-59
 Написать сообщение

ПРОГРЕСС-НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство
 На Avito с сентября 2015 г.
 Контактный email: alexander@progress-estate.ru
 Адрес: Московская область, Жуковский, м/улицы 80

ПРОГРЕСС-НЕДВИЖИМОСТЬ
 Все операции на рынке недвижимости
 33 объявлений и фото

Резюме
Отдельно стоящие здания в Москве
 (каждый объект от 100 кв.м) от 50% от рыночной стоимости до 50% от рыночной стоимости
 диагностика, оценка, юридическая помощь, оформление документов
 Адрес и телефон: Москва

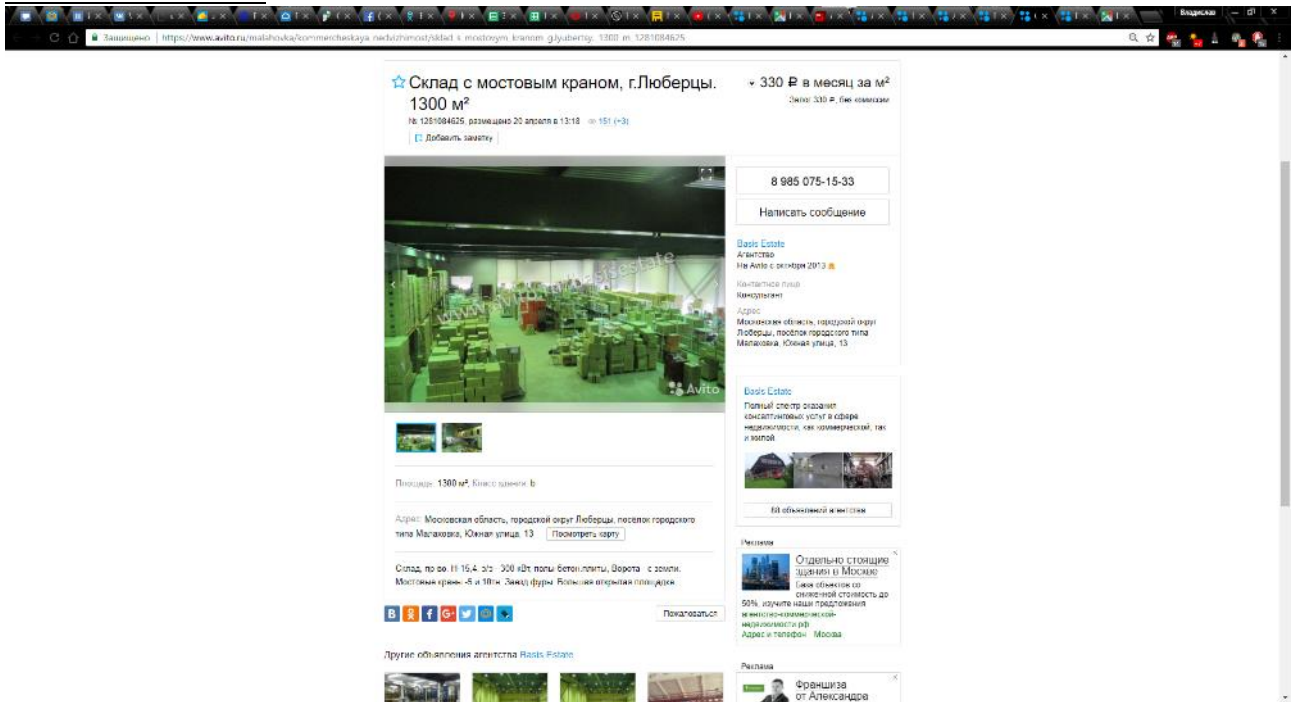
Резюме
Негосударственная экспертиза
 качественная экспертиза, полный пакет документов, лицензия, разрешение на строительство, разработка ПТТ
 Контактный email: info@nse.ru

Площадь: 656 м²
 Адрес: Московская область, Жуковский, м/улицы 80

Сдается в аренду 2-ух этажное отдельностоящее здание. Вертика для разгрузки фуры, подвешенный стел для второго этажа. В здании есть производственные, складские и офисные площади, электирические мощности.
 - газовая котельная,
 - паровое водоснабжение, водопроводение
 Интернет.

https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_656_m_1128095594

Объект аналог №2



Склад с мостовым краном, г.Люберцы. 1300 м²
 № 1281084625, размещено 20 апреля в 13:18 ● 151 (+3)

- 330 ₽ в месяц за м²
 Залог: 330 ₽, без комиссии

8 985 075-15-33
 Написать сообщение

Basic Estate
 Агентство
 На Avito с октября 2013 г.
 Контактные лица: Канторогант
 Адрес: Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Малаховка, Южная улица, 13

Basic Estate
 Полный спектр оказания консультационных услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой

Резюме
Отдельно стоящие здания в Москве
 (каждый объект от 100 кв.м) от 50% от рыночной стоимости до 50% от рыночной стоимости
 диагностика, оценка, юридическая помощь, оформление документов
 Адрес и телефон: Москва

Резюме
Франшиза от Александра

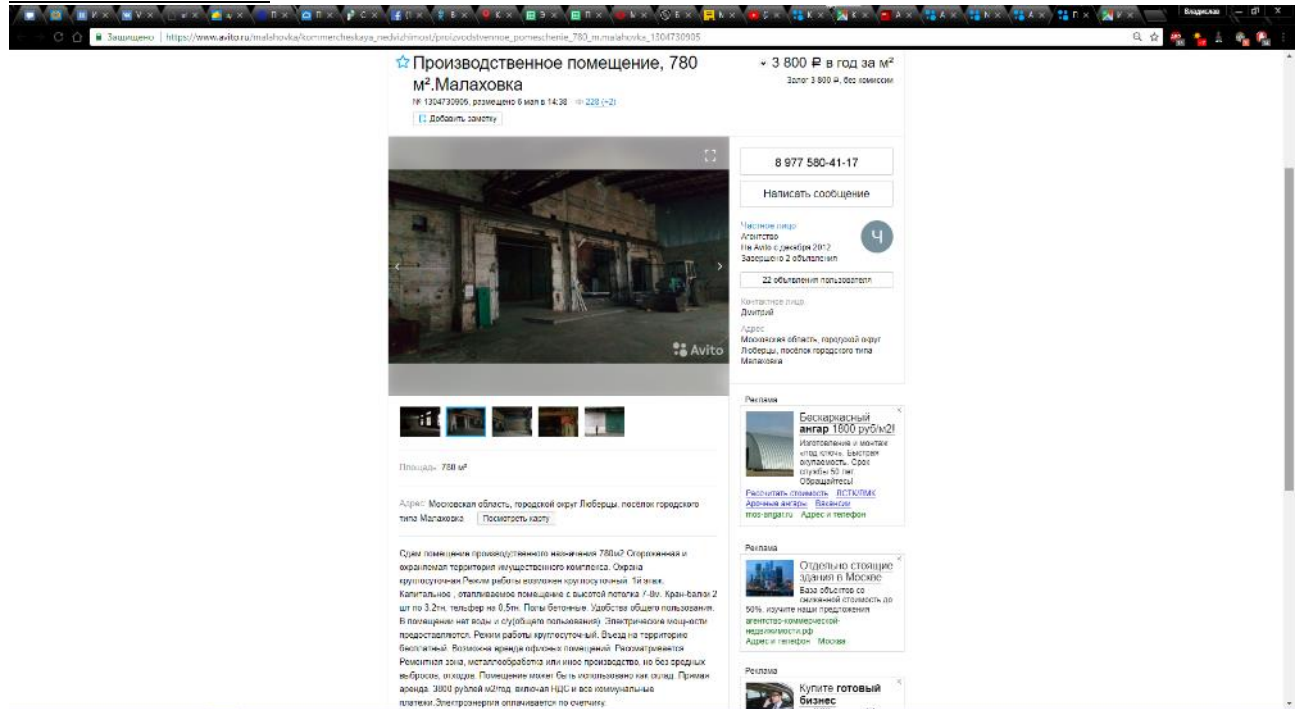
Площадь: 1300 м², Бизнес-здание: В
 Адрес: Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Малаховка, Южная улица, 13

Склад, про ва 11 15,4 кв.м. 300 кв.м. пола бетон/плиты, Ворота с землей. Мостовые краны - 6 и 18т. Зона фуры. Рольставни открытая планировка.

Другие объявления агентства: Basic Estate

https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_s_mostovym_kranom_g_lyubertyy_1300_m_1281084625

Объект аналог №3



Производственное помещение, 780 м².Малаховка
 № 1304730905, размещено 6 мая в 14:38 (+28) (-2)
 Добавить закладку

3 800 Р в год за м²
 Залог 3 800 и, без комиссии

8 977 580-41-17
 Написать сообщение

Частное лицо
 Алексей
 На Авто с декабря 2012
 Завершено 2 объявления
 22 объявления пользователя

Контактное лицо:
 Дмитрий
 Адрес:
 Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Малаховка

Резюме
 Бескомиссионный ангар 1800 руб/м²/21
 Изготовлены и монтированы
 кровля, стены, бетонные
 фундаменты. Срок
 службы 50 лет.
 Обращайтесь
 Рассчитать стоимость
 ВСТАВКА
 Архивная фотогалерея
 Фото-ангара. Адрес и телефон

Резюме
 Отдельно стоящее здание в Москве
 Близ объекта со
 значительной стоимостью до
 50%, получите наши предложения
 агентств-комиссионное
 посредничество рф
 Адрес и телефон: Москва

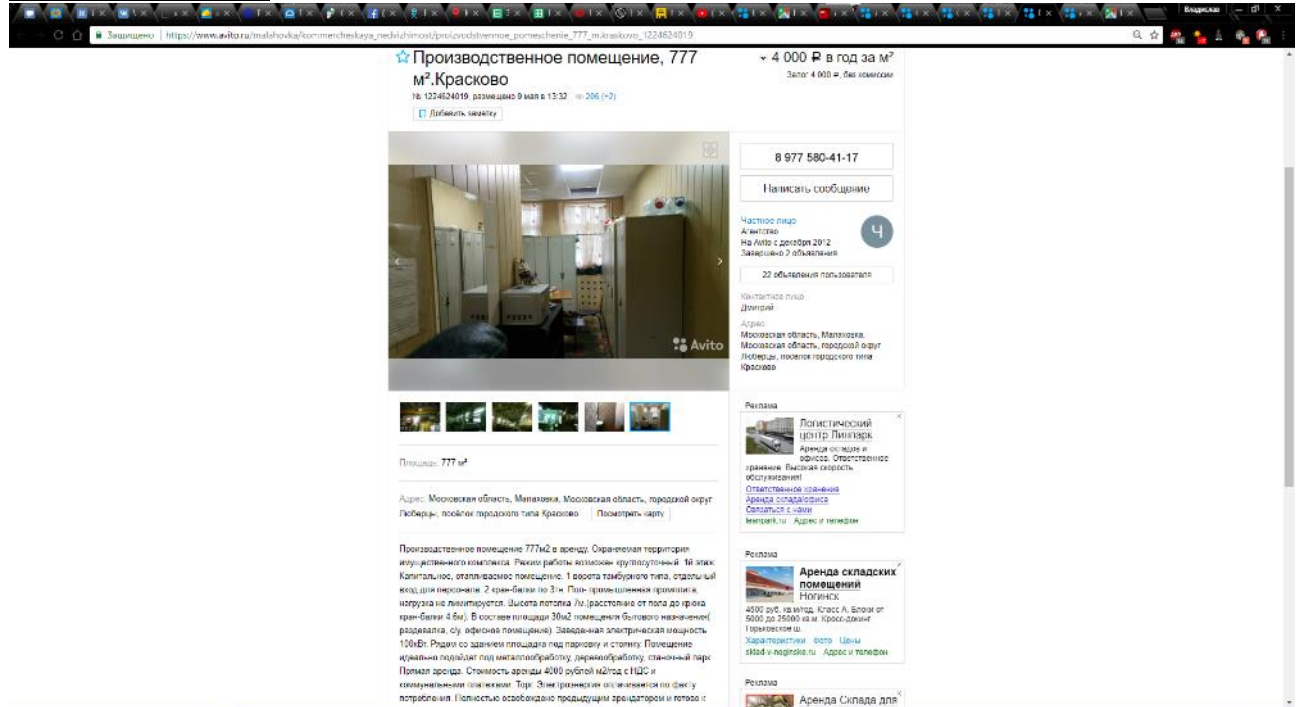
Резюме
 Купите готовый бизнес

Площадь: 780 м²
 Адрес: Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Малаховка. Посмотреть карту

Сдать помещение производственного назначения 780м². Охраняемая и охраняемая территория индустриального комплекса. Охраняемая территория. Рядом работы возмозможны круглосуточно. 1й этаж. Капитальное, отапливаемое помещение с высотой потолка 7-8м. Кран-балки 2 шт по 3.2тн, лифты по 0.5м. Полы бетонные. Удобство общего пользования. В помещении нет воды и сточных водопроводов. Электроника и мебель предоставляются. Рядом работы круглосуточно. Выход на территорию близлежащей. Возможна аренда отдельных помещений. Рядом территория Ремонтная зона, металлообработка или иное производство, но без вредных выбросов, отходов. Помещение имеет быть использовано как склад. Приемная аренда: 3800 рублей/м²/год, включая НДС и все коммунальные платежи. Электроника оплачивается по счетам.

https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_780_m.malahovka_1304730905

Объект аналог №4



Производственное помещение, 777 м².Красково
 № 1224624019, размещено 9 мая в 13:32 (+206) (-2)
 Добавить закладку

4 000 Р в год за м²
 Залог 4 000 и, без комиссии

8 977 580-41-17
 Написать сообщение

Частное лицо
 Алексей
 На Авто с декабря 2012
 Завершено 7 объявлений
 22 объявления пользователя

Контактное лицо:
 Дмитрий
 Адрес:
 Московская область, Малаховка, Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Красково

Резюме
 Логистический центр Пилларь
 Аренда на год и
 аренда. Ответственное
 хранение. Высокая скорость
 обслуживания
 Отдельные склады
 Аренда складов
 Склады с наем
 Мельнички. Адрес и телефон

Резюме
 Аренда складских помещений
 ПОДКЛЮЧ
 4500 руб. за м²/год. Класс А. Высота от
 5000 до 25000 мм. Прокладываем
 горючие см.ш
 Характеристики фото Цены
 3000 и по запросу. Адрес и телефон

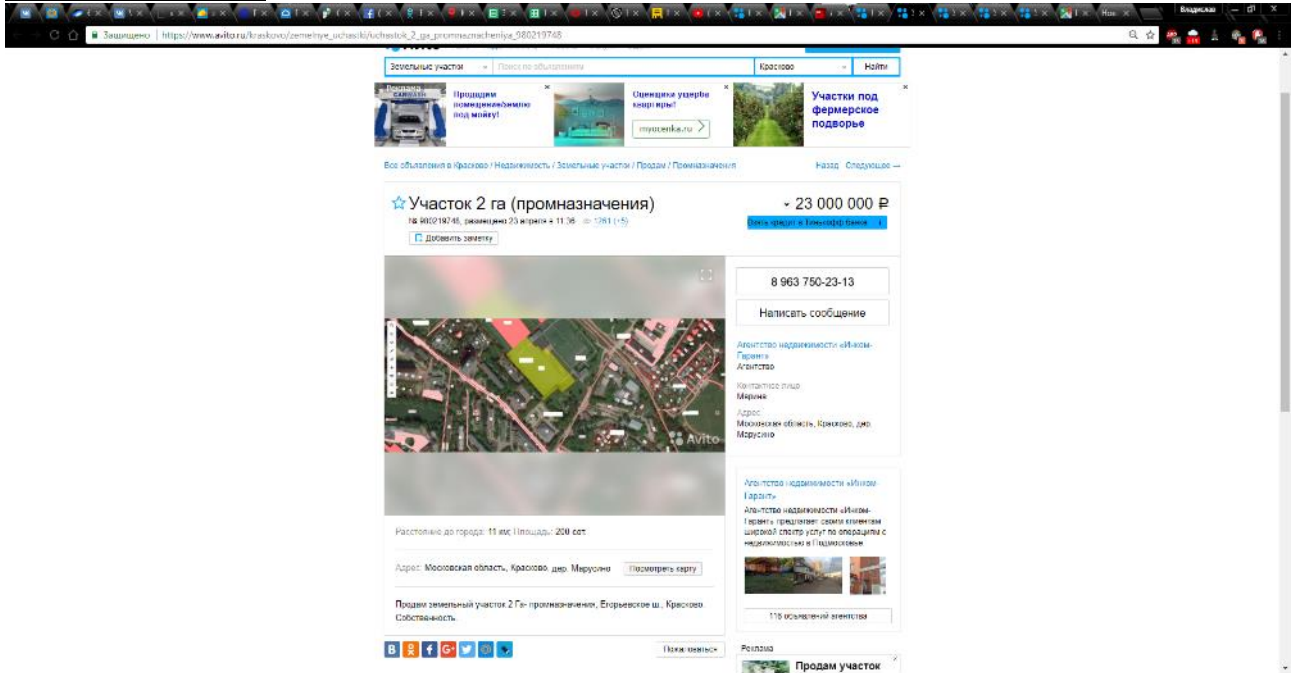
Резюме
 Аренда Склада для

Площадь: 777 м²
 Адрес: Московская область, Малаховка, Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Красково. Посмотреть карту

Производственное помещение 777м² в аренду. Охраняемая территория индустриального комплекса. Рядом работы возмозможны круглосуточно и 1й этаж. Капитальное, отапливаемое помещение. 1 этаж тамбурного типа, старыйый этаж для хранения. 2 этаж-балки по 3тн. Полы-бетонные, пролитые и залитые на лифты. Высота потолка 7м. Расстояние от пола до края кран-балки 4м. В составе площади 30м² помещения бывшего назначения (разделка, су, офисные помещения). Заведенная электрическая мощность 120кВт. Рядом со зданием площадка под парковку и ступени. Помещение идеально подходит под металлообработку, деревообработку, станочный парк. Приемная аренда. Стоимость аренды 4000 рублей/м²/год с НДС и коммунальные платежи. Тур. Этих помещений используются по договору поручения. Полностью освобождены производными арендаторами и платежа.

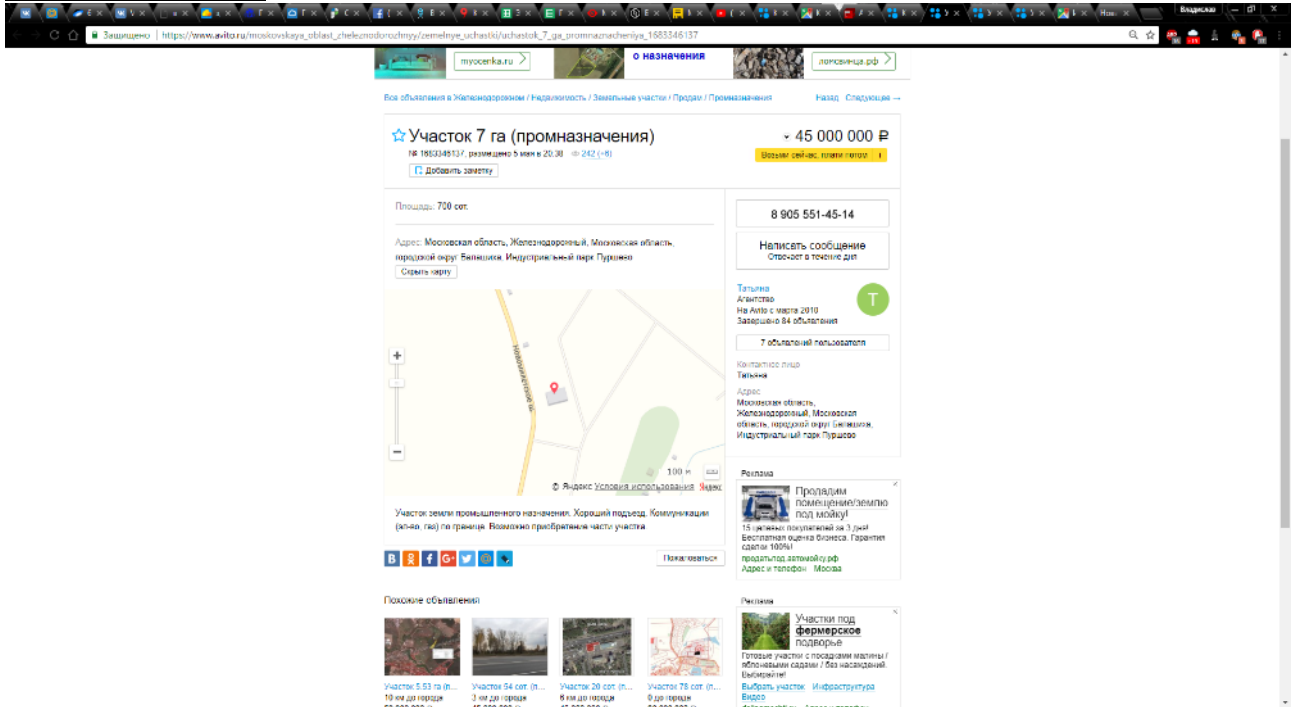
https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_777_m.kraskovo_1224624019

Объект аналог №1



https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnznacheniya_980219748

Объект аналог №2



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnznacheniya_1683346137

Объект аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 12 сот. (промназначения)" (12-hectare plot (industrial purpose)). The price is listed as 1 440 000 P. The listing includes a large photo of the plot, a map showing its location in the Ostrovtsy district of the Moscow region, and a detailed description. The description mentions that the plot is suitable for commercial purposes, has a flat terrain, and is located near a highway and a railway. It also notes that the plot is 4 km from the city and 12 km from the center. The listing is dated 17 April 2017 and has 1892 views. There are several related listings on the right side of the page, including one for a plot for sale and another for a house for sale.

https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1119147865

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Документы исполнителя
Документы ООО «Скала»**



Форма №

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Скала"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО "Скала"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

15 июня 2012 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	3	2	5	0	0	3	9	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Начальник ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска

Дубровский Игорь Михайлович
(подпись, Ф.И.О.)


М.П.

 серия 73 №002275905

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СКАЛА"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	2	7	3	2	5	0	0	3	9	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 21.04.2017
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 25 по г.Москве**

7	7	2	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

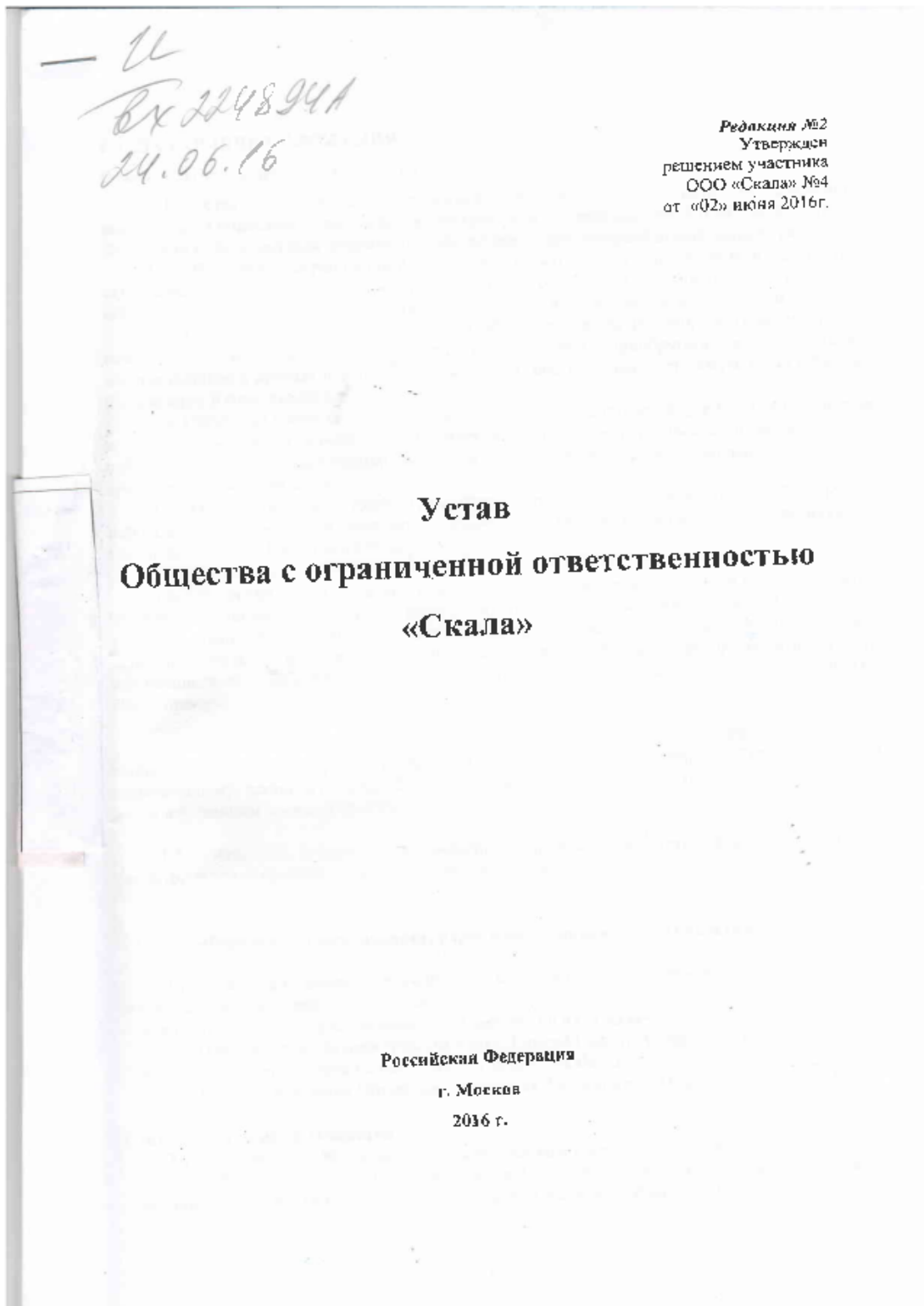
7	3	2	5	1	1	3	9	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве









Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«СОДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАЦИЯМ ПРОЕКТНОЙ ОТРАСЛИ»**

РФ, 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 1, <http://www.np-soro.ru>, info@np-soro.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-166-30062011

г. Москва «19» мая 2017 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о допуске к определенному виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0746.02-2016-7325113994-П-166

Выдано члену саморегулируемой организации:
**Общество с ограниченной ответственностью
«Скала»**

ИНН 7325113994 ОГРН 1127325003959 Адрес 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д.1/2

Основание выдачи Свидетельства: Решение Правления Саморегулируемой организации Ассоциации проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли», Протокол № 74 от «19» мая 2017 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия **« 19 » мая 2017 г.**
Свидетельство без приложения не действительно.
Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0746.01-2016-7325113994-П-166
от 24 августа 2016 г.

Генеральный директор Забелин В.А.





г. Москва

«18» августа 2017 г.

Полис № 001-PII 360338/2017

обязательного страхования ответственности юридического лица
(выдержка из Договора №001-PII 360338/2017 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Скала», ИНН 7325113994

115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2

Лица, ответственность которых застрахована:

Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщиком), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

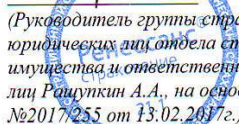
5.000.000,00 (пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «01» сентября 2017 г. по «31» августа 2018 г.

Условия страхования, не оговоренные настоящим страховым полисом, регламентируются Договором №001-PII 360338/2017 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, а также приложениями к нему.

Страховщик
ООО «Группа Ренессанс Страхование»


(Руководитель группы страхования имущества
юридических лиц отдела страхования
имущества и ответственности юридических
лиц Рахупкин А.А., на основании доверенности
№2017/255 от 13.02.2017г.)

Документы, подтверждающие квалификацию оценщика

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 175300-035-000005

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шени Владислав Владимирович
Адрес: Кировская область, город Киров, переулок Луговой, дом 1, квартира 205
Паспорт: 33 11 108288
Выдан: 20.12.2011 г. Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме

Диплом о профессиональной переподготовке: 432403583536
Дата выдачи: 22.07.2016 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным бюджетным учреждением высшего образования «Вятский государственный университет»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретателем: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,129	6 450,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно
Форма уплаты страховой премии: наличным платежом

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 175300-035-000005 от 28.08.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» сентября 2017 г. по «31» августа 2018 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 175300-035-000005 от 28.08.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кировский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	Шени Владислав Владимирович
ИНН 7705041231; КПП 1101433043001 р/с 40702810727070100534 отделение № 8612 Сбербанка России г. Киров, ул. Луговая, д. 1609, Адрес: 610000, г. Киров, ул. Луговая, д. 45	Дата рождения: 17.11.1991 г. Паспорт: 33 11 108288 выдан Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме 20.12.2011 г. Адрес: Кировская область, город Киров, переулок Луговой, дом 1, квартира 205
 М.П. _____ Марьянский Е.Л./	 Шени В.В./



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шеин Владислав Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3311 № 108288, выдан 20.12.2011г.
Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«10» октября 2016г., регистрационный № 009993

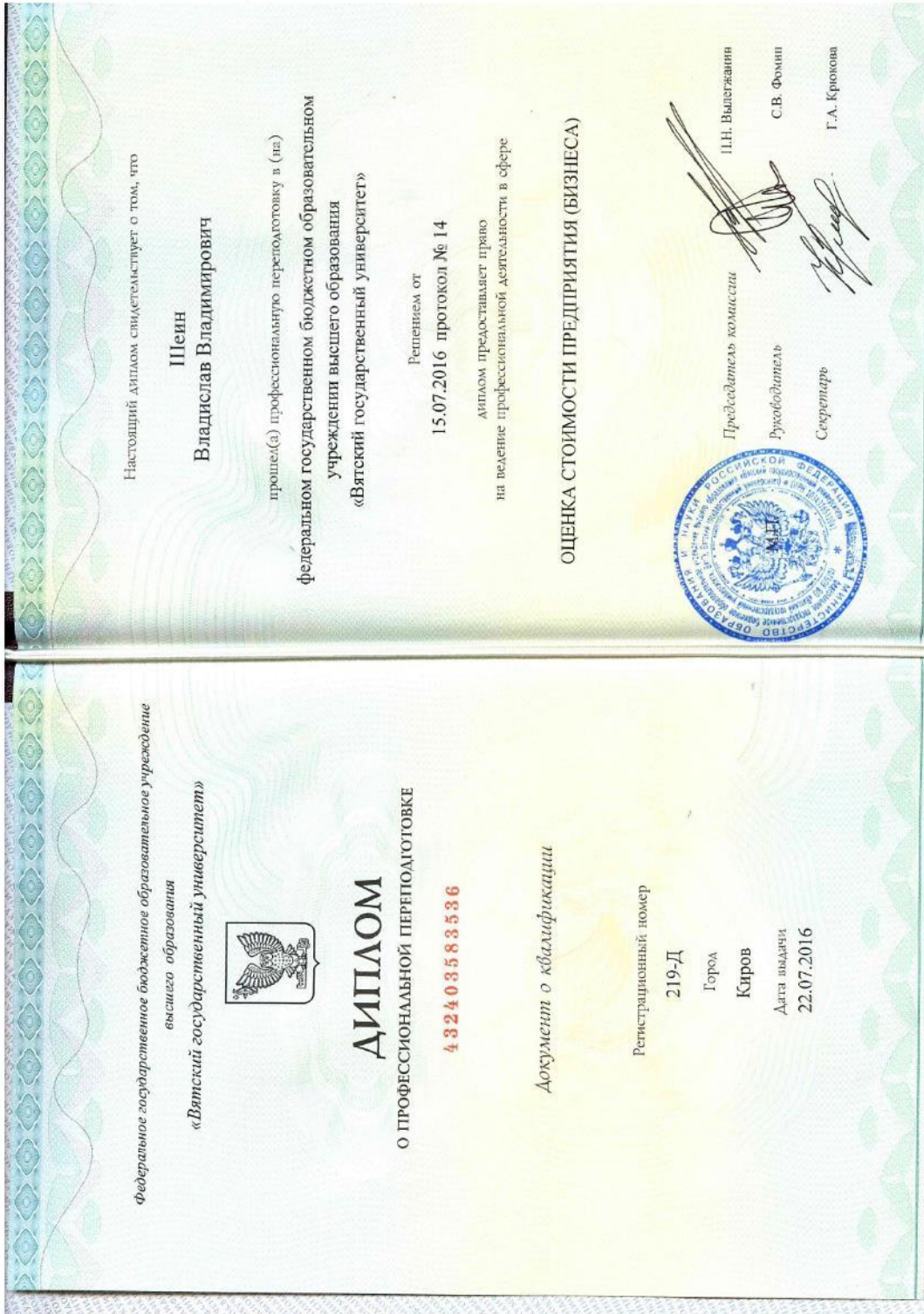
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «10» октября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова



0022011 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009219-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шеину Владиславу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.