

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №006-2017

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» (ОГРН 5107746017550, ИНН 7725711011), расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 006 от 15.02.2017
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» в лице конкурсного управляющего Скоркина Ивана Сергеевича
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	01.02.2017
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	20.02.2017
<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:</b>	16.02.2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ.....	20
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2016 ГОДА.....	26
7.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. КРАТКИЙ ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ – IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА.....	29
7.3. ОБЗОР ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД.....	31
7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	38
7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	41
7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	44
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	45
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО.....	46
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	48
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	48
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	48
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	51
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	51
10.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	51
10.1.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ.....	61
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	75
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	89
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	111
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	114
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	115
14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	119
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	120

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПроФФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор № 006 от 15.02.2017, заключенный между ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» и ООО «ПроФФинанс».

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	18 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» и расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А. Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки на стр. 12
Собственник объекта оценки	ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» (ОГРН 5107746017550, ИНН 7725711011)
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки	Нет данных
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Нет данных
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	01.02.2017
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-61227/15). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года; Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

Источник информации: расчет Оценщика

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	5 034 910	-	3 154 709
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	28 250 576	-	17 700 884
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	465 817	-	291 866
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439;	2 060 219	-	1 290 865
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	1 279 771	-	801 862
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	794 341	-	497 708
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	955 333	-	598 581
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	3 921 852	-	2 457 304
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	388 181	-	243 221
Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555	-	34 125 000	-
Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551	-	13 706 000	-
Земельный участок, площадью 1 556 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553	-	5 609 000	-
Земельный участок, площадью 1 552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552	-	5 558 000	-
Тепловая сеть, площадью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	-	3 937 000	-
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	-	1 825 000	-
Низковольтный кабель, площадью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	-	197 000	-
Ограждение территории, площадью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	-	1 476 000	-
Канализационная сеть, площадью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	-	207 000	-

Источник информации: расчет Оценщика

## 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости, руб. без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС <sup>1</sup>
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	4 095 000	2 984 000
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	22 976 000	16 740 000
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	379 000	276 000
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439;	1 675 000	1 221 000
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	1 040 000	758 000
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	646 000	471 000
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	777 000	566 000
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	3 190 000	2 324 000
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	316 000	230 000
Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555	34 125 000	24 863 000
Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551	13 706 000	9 986 000
Земельный участок, площадью 1 556 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553	5 609 000	4 087 000
Земельный участок, площадью 1 552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552	5 558 000	4 049 000
Тепловая сеть, площадью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	3 937 000	2 868 000
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	1 825 000	1 330 000
Низковольтный кабель, площадью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	197 000	144 000
Ограждение территории, площадью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	1 476 000	1 075 000
Канализационная сеть, площадью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	207 000	151 000

Источник информации: расчет Оценщика

Генеральный директор  
ООО «ПроФФинанс»



  
Е.В. Цой

<sup>1</sup> Источник информации: приведена справочно

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объекты оценки	18 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» и расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А
2.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства (дело № А40-61227/15).</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства</p>
4.	Вид определяемой стоимости объектов оценки	<p>Рыночная стоимость</p> <p>При определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объекты оценки выражен в денежной форме</li> </ul>
5.	Дата определения стоимости объектов оценки	01.02.2017
6.	Срок проведения оценки	16.02.2017-20.02.2017
7.	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объектов оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации на 1 объект (копия);</li> <li>• Выписка из ЕГРП (копия);</li> <li>• Кадастровый паспорт на объекты (копия);</li> <li>• Технический паспорт на здания и помещения (копия).</li> </ul> <p>Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке</p>
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объектов оценки.</p> <p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения</p>

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, и инвентаризацию составных частей объектов оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данного отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

*Источник информации: договор на проведение оценки*

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	<p>ЗАО «Недвижимость ЦентрМ» (ОГРН 5107746017550, ИНН 7725711011) в лице конкурсного управляющего Скоркина Ивана Сергеевича</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»);          Адрес местоположения: 117393, Москва, ул. Архитектора Власова, д.18;          ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года;          Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя:          Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на 5 000 000 рублей по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2016 №433-052912/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017.          тел.: (916) 155-52-43; e-mail: ch57r@rambler.ru          тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Попов Евгений Павлович          Номер по реестру 002370 от 26.12.2007;          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:          Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 688161 выдан 25.06.2004 Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.          Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 002370, дата договора: 01.01.2016, ответственность застрахована на дату: 30.06.2017, сумма: 300 000 руб. Дата уплаты страхового взноса: 01.01.2016          Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет (с 2004 г.)          Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика



#### 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объектов оценки.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, и инвентаризацию составных частей объектов оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом

оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м реконструировано. Новые документы на объект не предоставлены. Предполагается, что при реконструкции физические характеристики здания не изменились. В здании готовится открытие автотехцентра.

Характеристики по заглубленным зданиям и сооружениям невозможно проверить. Расчет ведется по наиболее встречающимся в практике характеристикам.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

**Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки**

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение №I, №50-50-12/041/2008-474 от 29 октября 2008 г.
Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5117/2016-0081 от 07.11.2016
<i>Техническая документация</i>
Кадастровый паспорт на здание: цех по ремонту строительной техники от 29.07.2010
Кадастровый паспорт на здание: склад красок от 29.07.2010
Техническое описание: нежилое помещение №I от 15 декабря 2006 г.
Техническое описание: нежилое помещение №II от 15 декабря 2006 г.
Техническое описание: нежилое помещение №III от 15 декабря 2006 г.
Техническое описание: нежилое помещение №IV от 15 декабря 2006 г.
Техническое паспорт: здание окраски металлопродукции от 15 декабря 2006 г.
Техническое паспорт: железобетонный цех от 15 декабря 2006 г.
Кадастровый паспорт на сооружение: канализационная сеть от 02.06.2010
Кадастровый паспорт на сооружение: ограждение территории от 02.06.2010
Кадастровый паспорт на сооружение: низковольтный кабель от 02.06.2010
Кадастровый паспорт на сооружение: тепловая сеть от 02.06.2010
Кадастровый паспорт на сооружение: дорожное покрытие от 02.06.2010

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком*

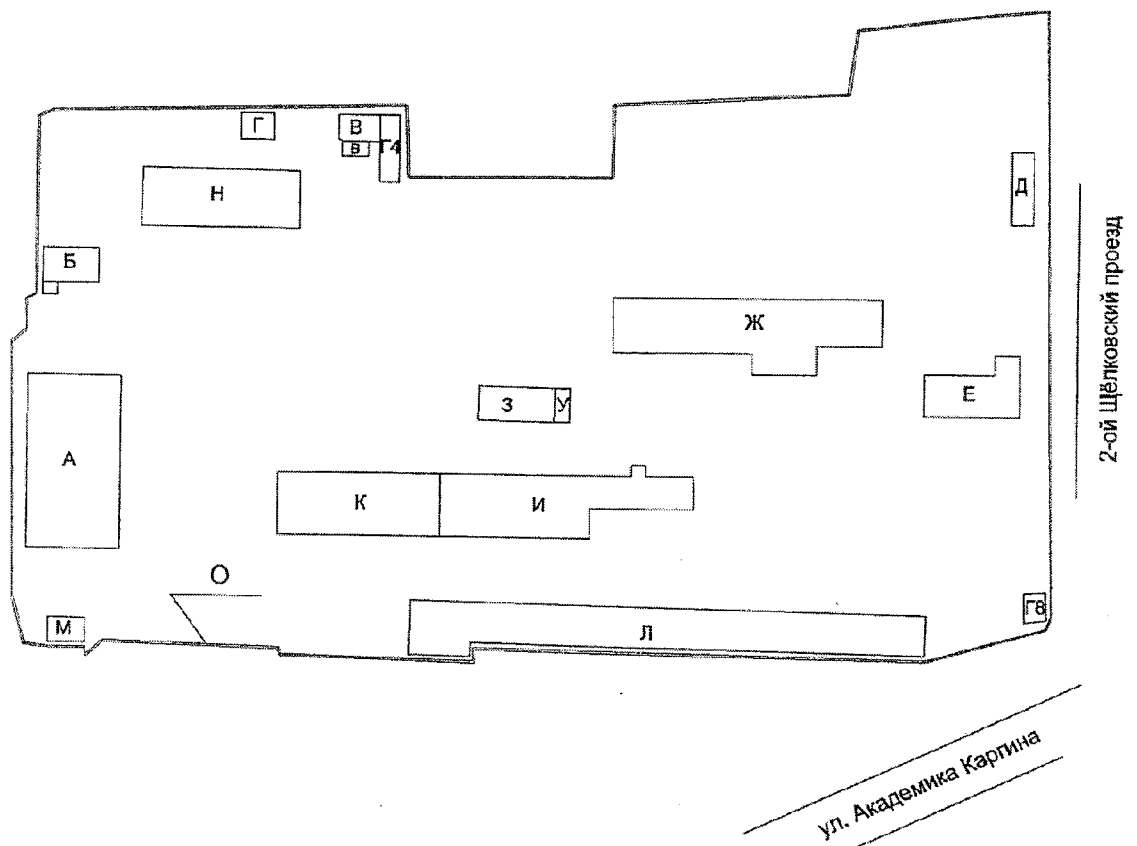
### 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В состав объектов оценки входят: 5 зданий производственного назначения, 4 нежилых помещения, 5 сооружений для функционирования производственно-складской недвижимости и четыре земельных участка, на которых расположено оцениваемое недвижимое имущество. Объекты оценки находятся по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А. 4 нежилых помещения образуют единый объект. Они примыкают друг к другу.

Схема расположения объектов на карте приведена ниже.

## Рисунок 1. Схема расположения объектов оценки

ул. Медицинская



Источник информации: кадастровый паспорт на недвижимость

Осмотр объектов, проведен 16.02.2017.

Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м реконструировано. Новые документы на объект не предоставлены. Предполагается, что при реконструкции физические характеристики здания не изменились. В здании готовится открытие автотехцентра. Оценка объекта производится, исходя из сделанного допущения.

Права на недвижимое имущество принадлежат собственнику - ЗАО «Недвижимость ЦентрМ».

Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже.

Таблица 7. Сведения о ЗАО «Недвижимость ЦентрМ»

Наименование	Описание
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Недвижимость ЦентрМ»
Сокращенное наименование	ЗАО «Недвижимость ЦентрМ»
Дата государственной регистрации	14.12.2010
Основной государственный регистрационный номер	5107746017550
Юридический адрес	115432, г Москва, пр. 2-й Кожуховский, д 29, корп. 6, стр. 1
Основной вид деятельности	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Нет данных

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объектов оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

### Описание земельных участков

Оцениваемые здания, помещения и сооружения расположены на трех участках, объединенных между собой и составляющих единый земельный участок. Описание участков приведено ниже.

**Таблица 8. Описание земельного участка общей площадью 9 528 кв. м**

Наименование	Описание
Объект права	Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555
Адрес	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская
Кадастровый номер	50:12:0102003:555
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	9 528
Разрешенное использование	Для производственной деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	42 827 026,08
Дата утверждения стоимости	29.11.2013
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 494,86
Права на участок	№ 50-50-12/079/2014-419 от 15.08.2014 (Собственность)
Ограничения (по данным Росреестра)	Нет данных

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>*

**Таблица 9. Описание земельного участка общей площадью 3 827 кв. м**

Наименование	Описание
Объект права	Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551
Адрес	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская
Кадастровый номер	50:12:0102003:551
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	3 827
Разрешенное использование	Для производственной деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	17 201 829,22
Дата утверждения стоимости	29.11.2013
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 494,86
Право	№ 50-50-12/079/2014-360 от 15.08.2014 (Собственность)
Ограничения (по данным Росреестра)	Нет данных

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>*

**Таблица 10. Описание земельного участка общей площадью 1 566 кв. м**

Наименование	Описание
Объект права	Земельный участок, площадью 1 566 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553

Наименование	Описание
Адрес	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская
Кадастровый номер	50:12:0102003:553
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	1 566
Разрешенное использование	Для производственной деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	7 038 950,76
Дата утверждения стоимости	29.11.2013
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 494,86
Право	№ 50-50-12/079/2014-389 от 15.08.2014 (Собственность)
Ограничения (по данным Росреестра)	Нет данных

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>

**Таблица 11. Описание земельного участка общей площадью 1 552 кв. м**

Наименование	Описание
Объект права	Земельный участок, площадью 1552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552
Адрес	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская
Кадастровый номер	50:12:0102003:552
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	1 552
Разрешенное использование	Для производственной деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	6 976 022,72
Дата утверждения стоимости	29.11.2013
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 494,86
Право	№ 50-50-12/079/2014-367 от 15.08.2014 (Собственность)
Ограничения (по данным Росреестра)	Нет данных

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Территория базы огорожена бетонным забором. На территории также присутствуют временные ограждения из профлиста, установленные арендаторами.

Земельные участки используются по текущему назначению для производственной деятельности. На участках расположены здания, помещения и сооружения. Подъезд к земельным участкам заасфальтирован. Используется в течение всего года. Рельеф участков ровный без перепада высот. Большая часть земельных участков не застроена и используется для стоянки транспорта или просто простаивает. На земельных участках расположена мачта ЛЭП.

#### **Описание зданий, помещений и сооружений**

В состав объектов оценки входят здания и помещения производственно-складского назначения, составляющие комплекс недвижимости. Сооружения на территории комплекса позволяют ему функционировать в общем режиме.

Таблица 12. Описание зданий и помещений

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Инв. №	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв. м, протяженность, п. м	Площадь застройки, кв. м	Высота здания, м	Этажность	Строительный объем, куб. м	Степень строительной готовности, %
1.	Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	Нет данных	Нет данных	Нет данных	1950	534,8	534,8	3,7	1	3 306,0	100
2.	Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	919,0	612,7	7,5	2	4 595,0	100
3.	Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	39,3	19,7	2,8	2	110,0	100
4.	Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439	Нет данных	Нет данных	Нет данных	2004	76,7	76,7	7,5	1	573,0	100
5.	Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	229,6	114,8	2,8	2	642,9	100
6.	Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	142,6	142,6	2,8	1	399,0	100
7.	Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м., кадастровый номер	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	171,6	171,6	2,8	1	480,0	100



№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Инв. №	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв. м, прогоняемость, п. м	Площадь застройки, кв. м	Высота здания, м	Этажность	Строительный объем, куб. м	Степень строительной готовности, %
8.	объекта 50:12:0102003:318 Нежилое помещение № IV: контора базы, стоярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	497,0	248,5	3,9	2	1 938,3	100
9.	Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	Нет данных	Нет данных	Нет данных	1956	43,5	43,5	3,7	1	161,0	100

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Таблица 12. Описание зданий и помещений (продолжение)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов										Текущее использование
		Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Каркас	Кровля	Полы	Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост)		
1.	Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Мягкая	Цементные	Освещение	Уд	Не используется	
2.	Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	Нет данных	Кирпич, бетон, обшиты металлическим профилем	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Мягкая	Цементные в производственной зоне, в административной зоне-плитка	Освещение, водоснабжение, грузоподъемное оборудование	Хор	Готово к использованию автотехцентра	
3.	Здание: проходная, площадью 39,3 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	Нет данных	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Мягкая	Цементные	Освещение	Уд	Для охраны	
4.	Здание окраски металлопродукции,	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Деревянные	-	Шифер	Бетонные	Освещение	Уд	Склад продукции	

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов										Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост)	Текущее использование	
		Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Каркас	Кровля	Полы							
	площадью 76,7 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439														
5.	Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	Нет данных	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Шифер	Дощатые	Овещение, водоснабжение	Уд	Склад продукции				
6.	Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	Нет данных	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Шифер	Дощатые	Овещение	Уд	Не используется				
7.	Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	Нет данных	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Шифер	Дощатые	Овещение	Уд	Не используется				
8.	Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	Нет данных	Ж/б панели	-	Ж/б плиты	-	Мягкая	Бетонные	Овещение	Уд	Не используется				

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов							Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост.)	Текущее использование
		Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Каркас	Кровля	Полы			
9.	Здание: склад красок, площадью 43,5 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	Нет данных	Кирпичные, обшиты металлическим профилем	Кирпичные	Ж/б плиты	-	Мягкая	Бетонные	Овещение	Уд	Склад

Источник информации: данные технических паспортов, осмотр Оценщика

**Таблица 13. Описание сооружений**

№ п/п	Наименование	Протяженность, п. м, площадь, кв. м		Характеристика
1.	Тепловая сеть, площадью 431 п.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	431,0		В том числе в непроходном канале из кирпича 162 м
2.	Дорожное покрытие, площадью 2800 кв.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	2 800,0		Асфальтобетонное покрытие
3.	Низковольтный кабель, площадью 256 п.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	256,0		Марка и сечение кабеля АВВГ (4 × 50)
4.	Ограждение территории, площадью 487 п.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	487,0		Глухие ж/б панели 4 × 2,2 на бетонных столбах, площадь 1071 кв. м
5.	Канализационная сеть, площадью 214,6 п.м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	214,6		Канализационная сеть и 5 выпусков в кирпичном исполнении

Источник информации: данные кадастровых паспортов и выдержек из отчета об оценке

Характеристики сооружений приняты по данным представителя Заказчика.

### 6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

#### Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

**Таблица 14. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений**

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Физический износ зданий и сооружений рассчитывался также исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

**Таблица 15. Шкала оценок технического состояния объектов**

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	Хорошее	0-20

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ		
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

*Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.*

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

### Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$U_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание;

$U_{\text{эк}}$  – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий и сооружений.

Таблица 16. Расчет накопленного износа

Наименование	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	54	0	0	54
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	5	0	0	5
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	50	0	0	50
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439	10	0	0	10
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	50	0	0	50
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	50	0	0	50
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	50	0	0	50
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	60	0	0	60
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	49	0	0	49
Тепловая сеть, протяженностью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	60	0	0	60
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	60	0	0	60
Низковольтный кабель, протяженностью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	60	0	0	60
Ограждение территории, протяженностью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	60	0	0	60
Канализационная сеть, протяженностью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	60	0	0	60

Источник: расчет Оценщика

#### 6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Городской округ Мытищи остается одним из лидирующих муниципальных образований Московской области, обладающий широкими ресурсными возможностями для развития реального сектора экономики, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения и хозяйствующих субъектов. Численность постоянного населения городского округа на начало 2016 года составила 225,7 тысяч человек, это на 3 950 человек больше, чем на начало прошлого года. Общий оборот организаций и предприятий округа всех форм собственности и видов деятельности за 9 месяцев текущего года составил более 573,2 млрд. рублей, что на 81,4 млрд. рублей, или на 16,6%, превышает объем оборота аналогичного периода прошлого года<sup>2</sup>.

##### Промышленность

За отчетный период крупными и средними организациями по промышленным видам деятельности отгружено товаров собственного производства на сумму 63,8 млрд. рублей, это на 9,3 млрд. рублей больше, чем за прошлогодний период. Темп роста составил 117%. На положительную динамику объема отгруженных товаров собственного производства по промышленным видам деятельности существенно повлияла стабилизация деятельности на ведущем предприятии отрасли «производство транспортных средств и оборудования» ОАО «Метровагонмаш». Заключенные новые контракты на 2016 год, обеспечат производство до 2020 года. Так, до конца текущего года запланирован выпуск 229 вагонов метро, 47 рельсовых автобусов и капитальный ремонт 20 вагонов.

<sup>2</sup> Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления, <http://mytishi.ru/eaf/economics/development/>

К числу наиболее значимых предприятий обрабатывающих производств относятся: ОАО «Мытищинский приборостроительный завод», ОАО «Мытищинский машиностроительный завод», ЗАО «Терна-Полимер», ООО «Таркетт Соммер», ООО «Специальные системы и технологии», ОАО «Перловский завод энергетического оборудования», ООО «Остров-Комплект», ЗАО «Ретал», ЗАО «Асфальт», ЗАО «Московская пивоваренная компания», ООО «Родник и К». В рейтинге муниципальных образований городской округ Мытищи по данному показателю занимает 2 место, уступая Ступинскому району, и формирует 4,4% объема отгруженных товаров собственного производства организациями по промышленным видам деятельности Московской области.

¼ часть промышленной продукции (17,6 млрд. рублей) произведена по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Темп роста к аналогичному периоду прошлого года составил 104,4%. Основной организацией этого сектора является ТЭЦ-27 «Северная» филиал ОАО «Мосэнерго».

#### *Сельское хозяйство*

Сельскохозяйственное производство занимает доли процента в общем объеме производства, а малоземелье и близость мегаполиса, поглощает возможности сельскохозяйственного производства, особенно выращивание овощных, зеленых культур, картофеля, сокращается кормовая база для развития общественного животноводства. Агропромышленный комплекс городского округа Мытищи представлен двумя сельскохозяйственными предприятиями: ООО «Агрофирма «Пирогово», ООО «Протасово МГ», 4 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, личными подсобными хозяйствами, предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности.

#### *Инвестиции*

Характер развития экономики округа в значительной степени определяется объемами и видами капитальных вложений. За 9 месяцев 2016 года в экономику и социальную сферу городского округа Мытищи направлено 28,76 млрд. рублей за счет всех источников финансирования, что на 2,8% превышает объем инвестиционных вложений 9 месяцев 2015 года (27,98 млрд. руб.). В том числе за счет средств консолидированного бюджета было освоено 1,44 млрд. рублей, это в 2,4 раза меньше показателя 2015 года (3,43 млрд. руб.). За отчетный период в округе введено в эксплуатацию 246,5 тыс. кв. метров общей жилой площади, что в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период 2015 года (97,6 тыс. кв. метров). При этом к концу 2015 года было введено 357,0 тыс. кв. метров, по итогам 2016 года ожидается на 14% меньше в размере 306,6 тыс. кв. метров. Всего за 9 месяцев 2016 года на жилищное строительство в округе направлено 15,8 млрд. руб., что на 12%, или на 1,8 млрд. руб. больше, чем за аналогичный период 2015 года (14,0 млрд. руб.).

#### *Потребительский рынок и услуги*

Городской округ Мытищи не сдает своих лидирующих позиций: как и в прошлые годы высокие темпы развития данной отрасли обеспечивают почти 11% товарооборота Московской области. За 9 месяцев 2016 года оборот розничной торговли составил 150,7 млрд. рублей. Темп роста к аналогичному периоду прошлого года - 106,4%. Оптовый товарооборот увеличился за 9 месяцев текущего года на 24,6% и составил 312,5 млрд. руб. против 250,8 млрд. руб. аналогичного периода 2015г. Доля городского округа Мытищи в общем объеме оптовой торговли Московской области составляет около 9%. За отчетный период объем платных услуг увеличился на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 17,3 млрд. руб. По итогам года данный показатель ожидается в сумме 23,1 млрд. руб. Структура платных услуг в 2016 году осталась практически такой же, как и в 2015 году. Более половины всего их объема приходится на бытовое, жилищно-коммунальное и транспортное обслуживание.

Как и в предыдущие периоды самыми значимыми в структуре рынка платных услуг остаются жилищно-коммунальные услуги, на которые приходится 34,1% общего объема. Рост объемов услуг в данной сфере обусловлен, прежде всего, повышением тарифов на услуги ЖКХ во втором полугодии 2016 года, а также вводом в эксплуатацию новых жилых домов. С 1 июля 2016 года рост тарифов составил на: водоотведение – 1,8%, тепловую энергию – 3,4%, газ – 5,9%, электроэнергию – 5,9%. Данные тарифы регулируются Правительством Московской области. Следующее изменение тарифов ожидается в июле 2017 года.

### *Малый бизнес*

В экономической системе городского округа Мытищи укрепляются позиции малого предпринимательства. За 9 месяцев текущего года на территории зарегистрировано 10 867 субъектов малого бизнеса, что на 1 266 единиц, или на 113,2%, больше, чем за аналогичный период 2015 года. В структурном разрезе более трети составляют предприятия оптовой и розничной торговли; около 21% организаций оказывают услуги в сфере «операций с недвижимостью»; почти 10% заняты в строительном секторе; более 8% относятся к отрасли «обрабатывающие производства» и т.д. По оценке до конца года на территории округа будет зарегистрировано 11 202 субъекта малого предпринимательства. Совокупный оборот субъектов малого бизнеса за отчетный период вырос на 104,7% и составил 124,4 млрд. рублей, а его доля в общеэкономическом обороте округа составила 21,7%. До конца текущего года ожидается, что оборот «малышей» возрастет до 167 млрд. руб. и сформирует 25,6% общеэкономического оборота муниципального образования.

**Рисунок 2. Карта г. Мытищи Московской области**

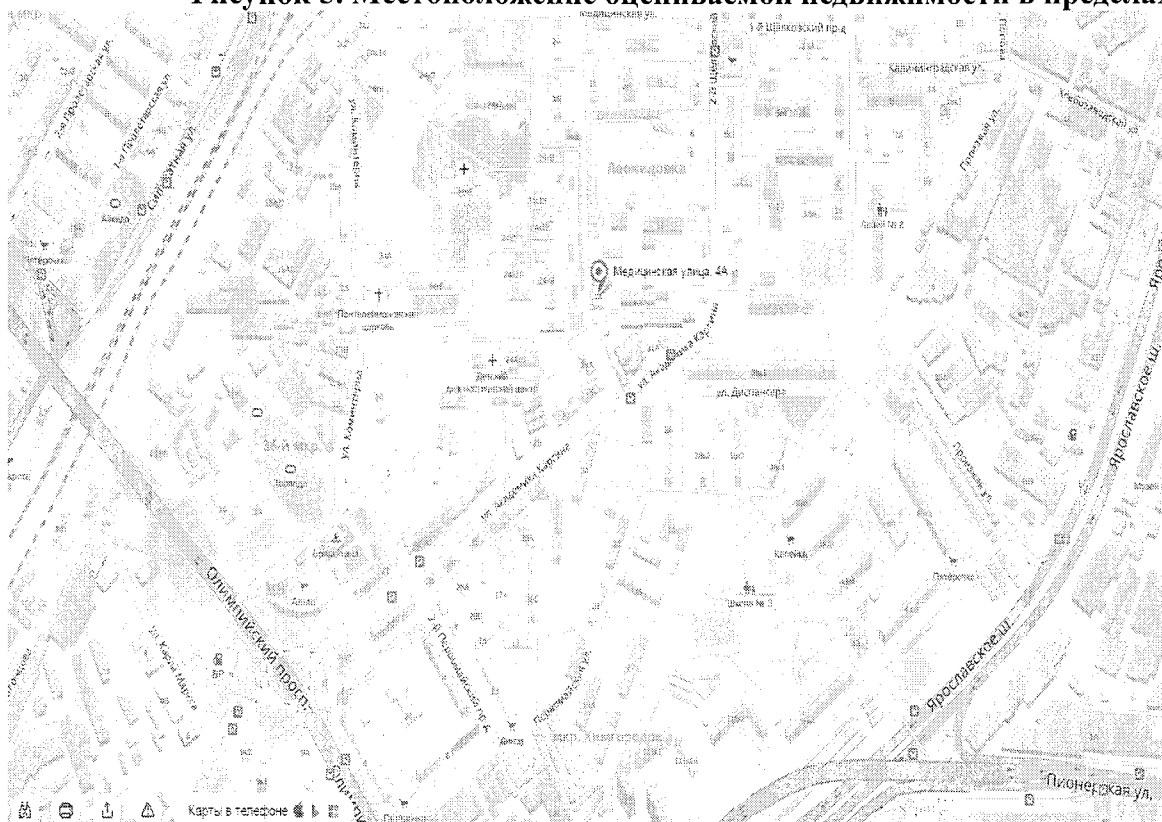


*Источник информации: Яндекс карты*

Город Мытищи расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области. Железнодорожный узел на линии Москва - Архангельск. Протяжённость города с севера на юг - 10 км, с северо-востока на юго-запад - 11 км.



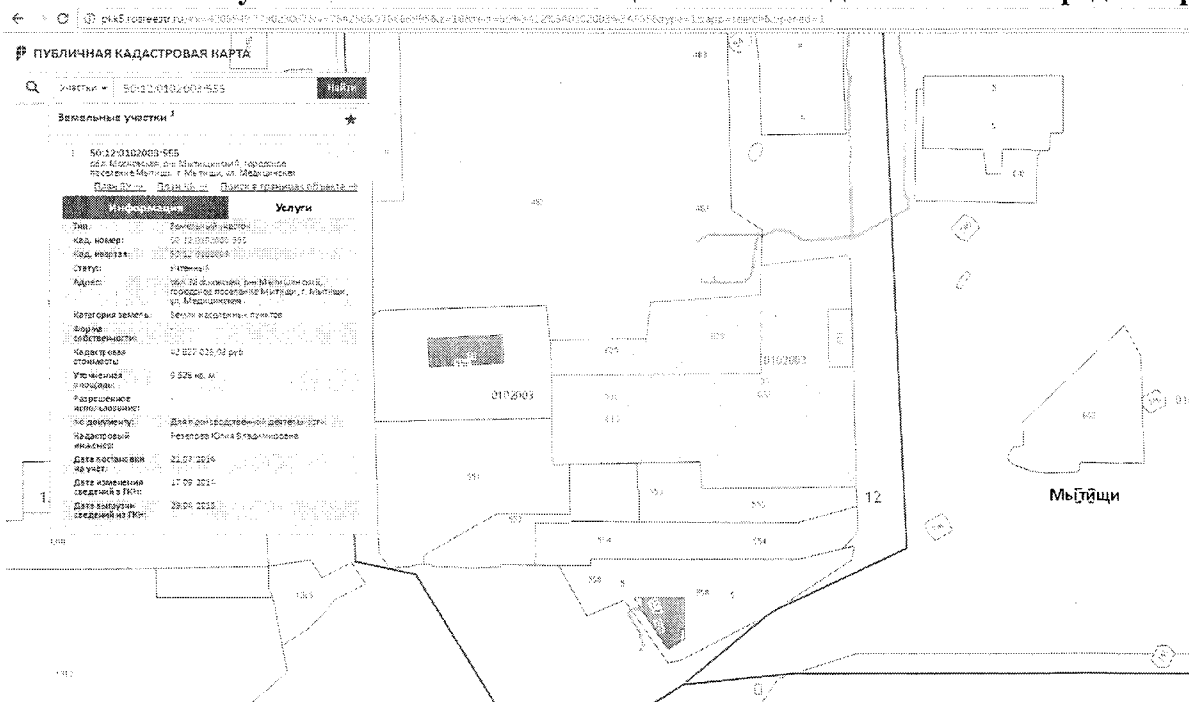
Рисунок 3. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района



Источник информации: Яндекс карты

Недвижимое имущество расположено в районе «Леонидовка» «старых» Мытищ. Район отличается тем, что находится между ж/д веткой Ярославского направления и Ярославским шоссе. В районе много объектов производственного назначения, которые соседствуют с жилыми домами, построенными в советский период. Большая территория рядом с базой отведена под городскую клиническую больницу.

Рисунок 4. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района



Источник информации: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru>

На кадастровой карте видно, что участки соединены между собой, образуя единый объект.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2016 ГОДА

#### *Мировая конъюнктура*

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

#### *Валовой внутренний продукт*

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

#### *Промышленное производство*

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

#### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный

индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

### *Инвестиции и строительство*

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

### *Инфляция*

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

### *Рынок труда*

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

### *Доходы населения и потребительский рынок*

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли

с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

#### *Внешняя торговля*

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. Вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

#### *Банковский сектор*

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### *Федеральный бюджет*

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

#### *Денежно-кредитная политика*

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Таблица 17. Основные показатели развития экономики, % г/г

Наименование	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сент.	окт.	окт. м/м	январь-окт.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода <sup>2)</sup>	0,7	11,2	0,2	0,4	-	4,5
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-6,8 <sup>5)</sup>	-4,5 <sup>5)</sup>	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 <sup>5)</sup>	0,1	0,5 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200 <sup>6)</sup>		35 770 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы	5,5	-	5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 <sup>5)</sup>	-1,8 <sup>5)</sup>	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 <sup>6)</sup>	-	226,0 <sup>6)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 <sup>6)</sup>	-	154,5 <sup>6)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь -- в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

## 7.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. КРАТКИЙ ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ – IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА<sup>3</sup>

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в первой половине 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

По итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд долларов, увеличившись на 74% в годовом сопоставлении.

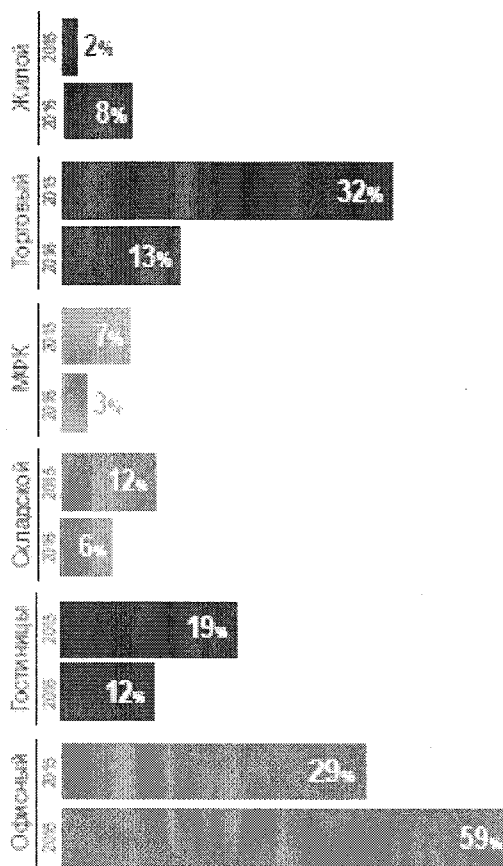
Ставки капитализации в Москве (IV квартал 2016 года).

Аналитики считают ориентиром для инвесторов следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов. По данным аналитиков, такие ставки применяются только для высококлассной недвижимости.

Интерес инвесторов был традиционно сосредоточен на офисном сегменте рынка (60% от общего объема инвестиций за год).

<sup>3</sup> Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zdanie.info/2393/2467/news/9313>

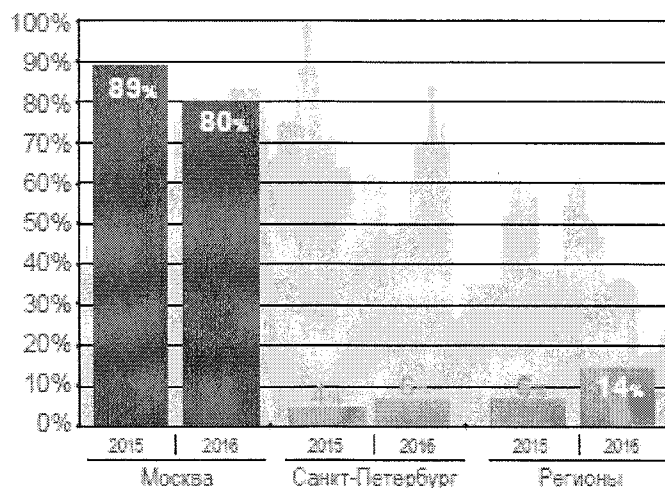
Рисунок 5. Инвестиции в коммерческую недвижимость России по секторам



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: 80% от общей суммы сделок в 2016 году пришлось на московский рынок. В Санкт-Петербурге объем инвестиций составил 258 млн долларов против 105 млн долларов годом ранее.

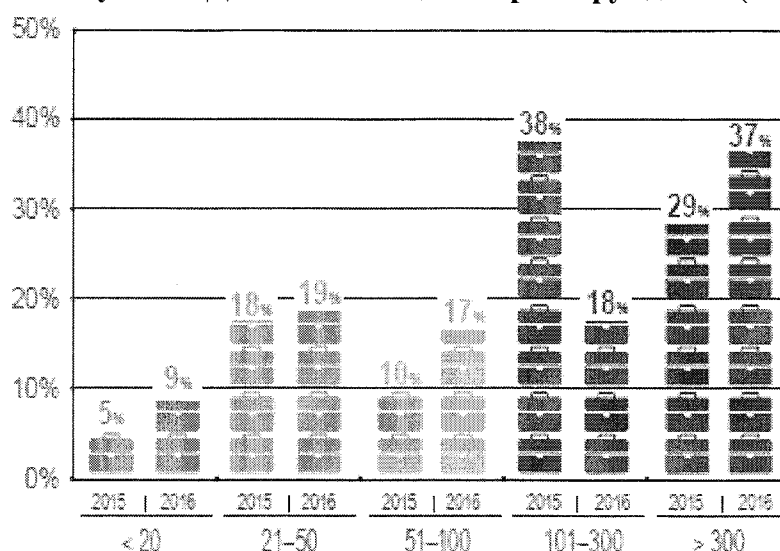
Рисунок 6. Распределение инвестиций по регионам России



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля в прошлом году достигла 97%, что является рекордным показателем за всю историю рынка.

Рисунок 7. Доли инвестиций по размеру сделок (объем, млн долларов)



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zdanie.info/2393/2467/news/9313>

В краткосрочной перспективе аналитики ожидают дальнейшего роста активности на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России и прогнозируют объем инвестиционных сделок в 2017 году на уровне 4,5 млрд долларов.

### 7.3. ОБЗОР ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД<sup>4</sup>

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

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

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

В настоящем разделе представлены сведения о стоимости для объектов, расположенных в зоне до 10 км от МКАД, а также выборочно в зоне от 10 км от МКАД до ММК (А-107)

Таблица 18. Сводный обзор стоимости производственно-складской недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2016 г.

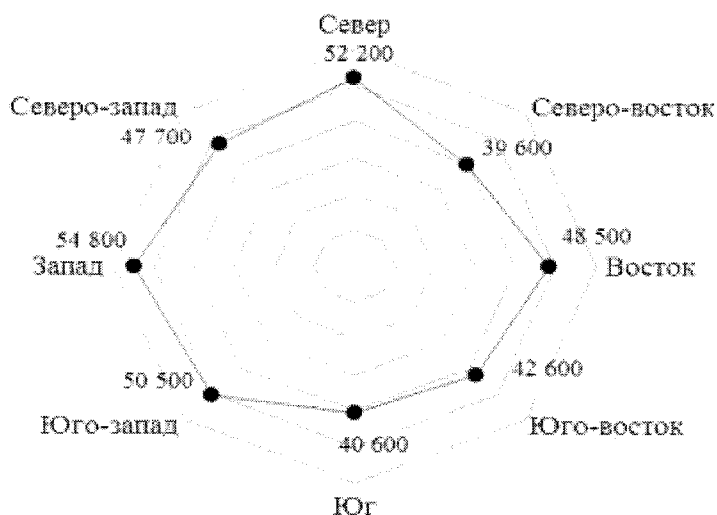
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв. м (с учетом НДС)	Аренда руб./кв. м/год (с учетом НДС)
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	52 200	4 500
	Северо-Восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	39 600	4 400
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха;	48 500	4 800

<sup>4</sup> Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв. м (с учетом НДС)	Аренда руб./кв. м/год (с учетом НДС)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)		г. Железнодорожный; г. Реутов		
	Юго-Восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	42 600	4 200
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	40 600	4 600
	Юго-Запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	50 500	4 900
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	54 800	4 900
	Северо-Запад	г. Химки; г. Москва	47 700	4 700
	Север	г. Лобня	34 000	3 900
	Северо-Восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	35 000	3 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	26 600	3 100
	Юго-Восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	32 900	3 800
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	40 600	4 000
	Юго-Запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	35 200	4 200
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	37 600	4 500
	Северо-Запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград; г. Химки, Сходня мкр.	44 100	4 000

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

**Рисунок 8. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м, с учетом НДС)**



Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 39 600



руб./кв. м с учетом НДС. Максимальное значение в западном направлении 54 800 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 100 руб./кв. м.

Расширенный интервал цен предложения приведен ниже.

**Таблица 19. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с учетом НДС)**

Направления от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	41 700	69 900	52 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-Восток	22 500	80 000	39 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	20 800	74 500	48 500	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-Восток	16 100	73 000	42 600	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	17 600	56 000	40 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-Запад	27 300	80 000	50 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	33 300	80 000	54 800	г. Красногорск; г. Москва
Северо-Запад	20 300	85 400	47 700	г. Химки; г. Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>25 000</b>	<b>74 900</b>	<b>47 100</b>	

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Сводные данные рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения в московском регионе.

**Таблица 20. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с учетом НДС)**

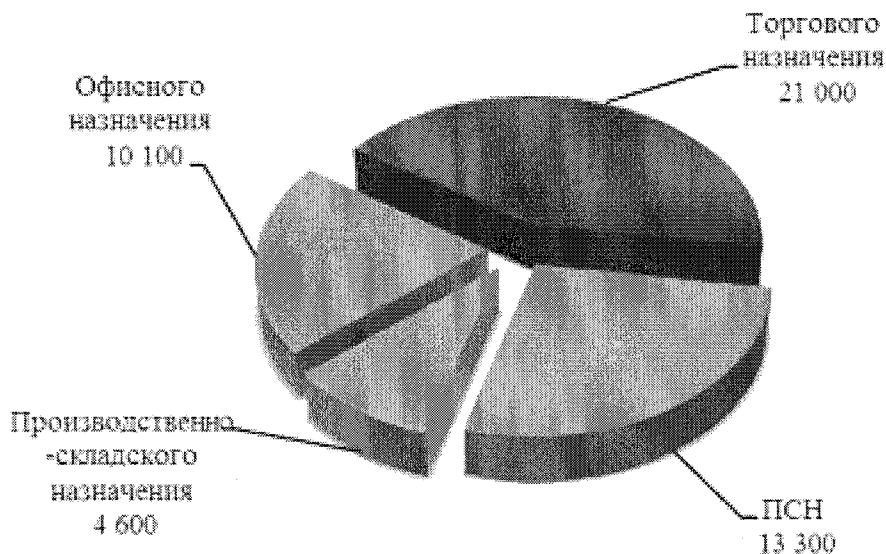
Направления от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м/год	Максимум по выборке, руб./кв. м/год	Среднее по выборке, руб./кв. м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	2 400	8 500	4 500	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-Восток	2 400	7 900	4 400	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	2 500	7 300	4 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-Восток	2 000	7 400	4 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	2 400	8 200	4 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-Запад	2 400	9 000	4 900	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	2 500	8 000	4 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-Запад	2 000	8 500	4 700	г. Химки; г. Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>2 300</b>	<b>8 100</b>	<b>4 600</b>	

Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 200 руб./кв. м/год с учетом НДС. Максимальное значение в юго-западном и западном направлениях 4

800 руб./кв. м/год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 600 руб./кв. м./год с учетом НДС.

**Рисунок 9. Средняя стоимость аренды недвижимости по экономической зоне в зависимости от функционального назначения (руб./кв. м/год, с учетом НДС) до ≈10 км от МКАД.**



Источник информации: ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование», [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Максимальную стоимость аренды имеет недвижимость торгового назначения, минимальную стоимость имеет производственно-складская недвижимость. Минимальное изменение стоимости относительно торговой недвижимости имеет ПСН -36,67%, затем идет офисная недвижимость - 51,90% и замыкает производственная складская недвижимость - 78,10%.

Ниже приведены текущие предложения на продажу производственно-складской недвижимости в ближайшем Подмосковье на расстоянии до 10 км от МКАД.

Таблица 21. Предложения на продажу производственно-складской недвижимости

№ п/п	Наименование	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Комплекс производственных зданий	Московская область, Балашиха, Грудовых Резервов проезд	49 900 000	1 485,6	33 589	ОСЗ, 3У - 14 500 кв.м в собственности, рабочее состояние, высота - 6 м, территория ограждена, все коммуникации, ж/д ветка, охрана	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnue_uchastki/uchastok_1_45_ga_promnaznacheniya_644358323">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnue_uchastki/uchastok_1_45_ga_promnaznacheniya_644358323</a> ; к.т. (926) 702-01-22, АН "Сидоров и Партнеры", Андрей
2	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашиха, Балашинский район, Кучино	250 000 000	6 457,0	38 718	ОСЗ, 7 зданий-отопливаемые, площадью-2 628 кв.м и холодные площадью-3 829 кв.м, 3У - 26 000 кв.м в собственности, рабочее состояние, территория ограждена, все коммуникации, охрана, ж/д ветка, ГПМ	Источник информации: <a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14057442/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14057442/</a> ; к.т. (903) 545-55-65, Кирилл
3	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, д. Черное, ул. Агрородок	180 000 000	6 000,0	30 000	ОСЗ-5 зданий, 3У - 42 000 кв.м в собственности, требуется ремонт, высота - 5 м, территория ограждена, все коммуникации, в том числе газ	Источник информации: <a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/146961227/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/146961227/</a> ; к.т. (926) 155-56-06, Петр
4	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Савино мкр, ул. Промышленная, 37	86 750 000	1 933,0	44 878	ОСЗ, 3У - 8 000 кв.м в собственности, рабочее состояние, высота - 9 м, территория огорожена, все коммуникации, в том числе газ, ГПМ	Источник информации: <a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/150278278/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/150278278/</a> ; к.т. (926) 900-95-92, (915) 098-24-50
5	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашиха, ул. Текстильщиков, дом 22	120 000 000	3 273,0	36 664	ОСЗ, 3У - 30 000 кв.м (20 000 кв.м-собственность, 10 000 кв.м-аренда 49 лет), рабочее состояние, территория ограждена, все коммуникации, кроме газа	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_pnevzhimost/proizvodstvenno-vodstvenno-skladskoy_kompleks_3973_m_852_227682">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_pnevzhimost/proizvodstvenno-vodstvenno-skladskoy_kompleks_3973_m_852_227682</a> ; к.т. (915) 350-02-64, Сергей
6	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашиха, Балашиха, Объездное шоссе	72 000 000	1 381,0	52 136	ОСЗ, 3У - 2 500 кв.м собственность, рабочее состояние, высота - 7,6 м, территория ограждена, все коммуникации, кроме газа	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_pnevzhimost/skladskoe_pomeschenie_1381_m_5644_47843">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_pnevzhimost/skladskoe_pomeschenie_1381_m_5644_47843</a> ; к.т. (903) 621-71-15, Алексей
7	Производственно-складской комплекс	Московская область, Долгопрудный, Новое шоссе	144 000 000	2 900,0	49 655	ОСЗ (2 000 кв.м-отопливаемые, 900 кв.м-неотопливаемые, 3У - 20 000 кв.м-долгосрочная аренда на 49 лет, рабочее состояние, высота -	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_pnevzhimost/skladskoe">https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_pnevzhimost/skladskoe</a>

№ п/п	Наименование	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Дополнительная информация	Источник информации
						7,6 м, территория огорожена, все коммуникации	ropeschenie_2900_m_78968413_5; к.т. (985) 199-63-57, Евгений
8	Производственно-складское здание	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино пгт, ул. Гаршина, 11	60 000 000	1 200,0	50 000	ОСЗ, ЗУ - 7 000 кв.м собственности, рабочее состояние, высота - 3,5 м, территория ограждена, все коммуникации, кроме газа	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci-al/153223432/">https://www.cian.ru/sale/commerci-al/153223432/</a> ; к.т. (917) 574-97-41, (925) 515-93-39
9	Производственно-складской комплекс	п. Томилино, Люберецкий район, мкр. Птицефабрики	140 000 000	5 360,0	26 119	ОСЗ, ЗУ - 15 7000 кв.м-собственность, рабочее состояние, высота - 6 м, территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci-al/153058120/">https://www.cian.ru/sale/commerci-al/153058120/</a> ; к.т. (917) 574-97-41, (925) 099-00-68
10	Административно-производственно-складской комплекс	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Угольная ул., 4Б	300 000 000	6 783,4	44 226	ОСЗ, Производственно-складской комплекс - 5 554,8 кв.м, административный комплекс: 1 102,7 кв.м, ЗУ - 11 667 кв.м (11 241 кв.м-собственность, 426 кв.м-аренда), территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/152157854/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/152157854/</a> ; к.т. (925) 353-44-00, (495) 777-00-31, АН БЕСТ на Петровке
11	Производственно-складской комплекс	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная ул.	50 000 000	1 479,0	33 807	ОСЗ, Производственные площади - 547 кв.м (отопливаемые-291 кв.м и не отопливаемые-256 кв.м), административный комплекс: 806,6 кв.м, ЗУ -2 413 кв.м - аренда на 49 лет, территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/1446322/">http://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/1446322/</a> ; к.т. (965) 266-78-28, Утегенов Марат
	Максимальное значение				52 136		
	Минимальное значение				26 119		
	Среднее значение				38 718		

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 22. Предложения на аренду производственно-складской недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./кв.м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Производственное помещение	Московская область, Мытищи, 4-я Парковая	4 813	259,3	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_259.3_m_729502733">https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_259.3_m_729502733</a> . Тел.: (499) 262-25-97, РЖДСтрой, Галина

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./кв.м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
2	Производственно-складское помещение	Московская область, Мытищи, ул. Силикатная	4 560	260,0	Производственно-складское помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_260_m_9062259689">https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_260_m_9062259689</a> . Тел.: (926) 378-60-82, АН "Три ступени", Максим
3	Складское помещение	Московская область, Мытищи, ул. Академика Каргина, 35а	5 455	330,0	Производственно-складское помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана, электроэнергия оплачивается отдельно	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_330_m_904085701">https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_330_m_904085701</a> . Тел.: (903) 798-67-71, Андрей
4	Производственное помещение	Московская область, Королев, Советская, 41а	5 000	60,0	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/50_57_i_60_m2_pod_pr_oizvodstvo_14_km_ot_mkad_795051153">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/50_57_i_60_m2_pod_pr_oizvodstvo_14_km_ot_mkad_795051153</a> , Тел.: (963) 410-41-14, АН MIRROLLI, Казбек Кубатов
5	Производственное помещение	Московская область, Королев, мкр. Текстильщик, ул. Калининградская, д.24/1	6 667	99,0	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_99_m_874157204">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_99_m_874157204</a> , Тел.: (916) 299-43-62, АН ХК Аркада Групп
6	Складское помещение	Московская область, Мытищи, Ярославское шоссе	3 000	1200	Складские площади, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, без отопления, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1412">http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1412</a> , Тел.: +7 (495) 565-37-88, Максим или Игорь
7	Складское помещение	Московская область, Мытищи, Ярославское шоссе	4 200	450	Складские площади, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, без отопления, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1412">http://snimisklad.ru/arenda/sklad/1412</a> , Тел.: +7 (495) 565-37-88, Максим или Игорь
	<b>Максимальное значение</b>		<b>3 000</b>			
	<b>Минимальное значение</b>		<b>6 667</b>			
	<b>Среднее значение</b>		<b>4 813</b>			

Источник информации: данные из открытых источников

## 7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Проведенный анализ коммерческой недвижимости ближайшего Подмосковья позволяет говорить о привлекательности направлений для размещения производственно-складской недвижимости. Так как стоимость СМР не сильно изменяется в ближайшем Подмосковье. Стоимость единого объекта разнится из-за стоимости земельных участков. Удельная кадастровая стоимость участков в г. Мытищи с ВРИ под размещение производственных зданий составляет 4 442,26 руб.

Далее приведены предложения на продажу земельных участков с ВРИ под размещение производственных зданий.

Таблица 23. Предложения на продажу земельных участков под производство

№ п / п	Наименование объекта	Местоположение	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Земельный участок	Московская область, Домодедово, ул. Индустриальная	31 500 000	10 000	3 150	Кадастровый номер: 50:28:0050104:73; Кадастровая стоимость: 33 368 700,00 руб.; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов; Вид права: собственность; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.01_ga_promnaznacheniya_783497870">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.01_ga_promnaznacheniya_783497870</a> . Тел.: (985) 556-26-08, Алексей Фадеев
2	Земельный участок	Балашиха, м. Новогиреево, шоссе Энтузиастов, 135	40 000 000	5 000	8 000	Кадастровый номер: 50:15:0050202:262; Кадастровая стоимость: 25 054 900,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashiha-shosse-entuziastov-152989723/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashiha-shosse-entuziastov-152989723/</a> . Тел.: (926) 335-36-72, АН Бюро (м. Тульская)
3	Земельный участок	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	17 000 000	3 979	4 272	Кадастровый номер: 50:12:0101703:956; Кадастровая стоимость: 17 675 752,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для промышленно-производственной застройки;	Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-myitishci-131915456/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-myitishci-131915456/</a> . Тел.: (926) 912-58-40, АН "Проспект"

№ п / п	Наименование объекта	Местоположение	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
						Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	
4	Земельный участок	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 м. восточнее д. Свиноедово	90 000 000	20 000	4 500	Кадастровый номер: 50:12:0090106:22; Кадастровая стоимость: 71 732 656,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства объектов административного, делового, общественного, коммерческого назначения, объектов культуры, коммунально-бытового назначения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="https://rosreal.ru/mytishchi/uchastok/275882">https://rosreal.ru/mytishchi/uchastok/275882</a> . Тел.: (903) 363-03-83, Александр Васильевич
5	Земельный участок	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, у д.29	42 600 000	7 080	6 017	Кадастровый номер: 50:15:0010702:26; Кадастровая стоимость: 38 852 420,40 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения здания-мазутного хозяйства; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashiha-sovetskaya-ulica-120728557/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashiha-sovetskaya-ulica-120728557/</a> . Тел.: (926) 898-83-85, АН "Сидоров и Партнеры", Ольга Маркова
6	Земельный участок	Московская область, Химкинский район, ш. Ленинградское, 12 км., Подрезково	62 000 000	16 500	3 758	Кадастровый номер: 50:10:0040302:46; Кадастровая стоимость: 105 387 375,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-podrezkovo-152368153/#jumpmap">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-podrezkovo-152368153/#jumpmap</a> . Тел.: (495) 508-08-06, Областной Центр Недвижимости
	Минимальное значение				3 150		

№ п / п	Наименование объекта	Местоположение	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
	Максимальное значение				8 000		
	Среднее значение				4 386		

*Источник информации: данные из открытых источников*

#### Выводы.

1. Среднее значение предложений на продажу производственно-складской недвижимости в Северо-Восточном направлении на расстоянии до 10 км от МКАД составляет 39 600 руб./кв. м с НДС
2. Среднее значение предложений для аренды производственно-складской недвижимости в Северо-Восточном направлении на расстоянии до 10 км от МКАД составляет 4 400 руб./кв. м/год с НДС
3. Средняя удельная кадастровая стоимость земельных участков для производственной деятельности по г. Мытищи составляет 4 442,26 руб.
4. Средняя удельная стоимость предложений участков в ближайшем Подмосковье составляет 4 386 руб.



**7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ**

Для купли-продажи производственно-складской недвижимости

## 1. Вид права

**Таблица 24. Значения соотношения ПА/ПС**

Местоположение	Функциональное назначение	ПА/ПС
<b>Московская область</b>		
20-30 км от МКАД	Производственное	0,950
40-60 км от МКАД	Производственное	0,950

Источник информации: СРД №19, 2016, стр. 15

## 2. Наличие административных и производственных площадей в здании

**Таблица 25. Значения корректировок, усредненные по городам РФ**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены административной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,5	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекс	1,24	1,22	1,27

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 243

## 3. Функциональное назначение

**Таблица 26. Значения корректировок, усредненные по городам РФ**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,19	1,25
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,24	1,22	1,27

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 243

## 4. Коммуникации

**Таблица 27. Значение коэффициентов благоустройства**

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации	0,85	0,82	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения права собственности, IV кв.2016, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/439/Model\\_stoimosti\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf)

## 5. Наличие железнодорожной ветки

**Таблица 28. Значения корректировок, усредненные по городам РФ**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,14	1,16

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 138

## 6. Техническое состояние

Таблица 29. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9

Источник информации: ГУИОН, модель определения права собственности, IV кв.2016, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/439/Model\\_stoimosti\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf)

## 7. Масштаб

Таблица 30. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	16 473,00	26 000	8 000	20 000	11 667	2 413,00
Расчетный коэффициент	0,729	0,669	0,751	0,722	0,666	0,771
Корректировка на общую площадь		8,9%	-3,0%	0,9%	9,4%	-5,5%

Источник информации: расчет Оценщика

Для аренды производственно-складской недвижимости

## 1. Коммуникации

Таблица 31. Значение коэффициентов благоустройства

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации	0,88	0,81	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

## 2. Масштаб

Таблица 32. Входные данные для построения регрессии

Площадь, кв.м	Аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
Объект оценки 100-300	0,98	1	1,12	1,09
Объект оценки 300-1000	0,87	0,89	1	1,03
Объект оценки >1000	0,8	0,92	0,98	1

Источник информации: Лейфер Л. А., Справочник Оценщика. Том 1, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016, стр. 157

## 3. Расположение в здании

Таблица 33. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположение площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,83	0,92	0,78
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

Для купли-продажи земельных участков населенных пунктов под производственную деятельность

1. Масштаб

**Таблица 34. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под индустриальную застройку**

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,0,8	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

2. Коммуникации

- транспортные подъездные пути – 5-15%;
- электроэнергия – 10-20%;
- газоснабжение – 10-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

3. Местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Направление расположения земельного участка	Северо-Восток	Северо-Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Запад
Средняя удельная стоимость по направлению (по данным анализа рынка), руб./кв. м	39 600	39 600	39 600	48 500	44 100
<b>Корректировка на местоположение</b>	-	0,0%	0,0%	-18,4%	-10,2%

Источник: анализ рынка коммерческой недвижимости

## 7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 35. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год*

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

**Таблица 36. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.
Земельные участки под производственно-складские цели в Московской области	7-10
Помещения (здания) производственного назначения в Московской области (10-40 км от МКАД)	8-10

*Источник информации: НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. СРД №19, ноябрь 2016, стр. 18*

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объекты оценки имеют низкую степень ликвидности, срок реализации каждого объекта оценки составит от 7 до 10 месяцев.

Далее, в расчетах используются сроки экспозиции, приведенные выше.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наилучшего использования объектов оценки выявляется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырём критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости состоит, с одной стороны, из земли, обладающей неизменными характеристиками, и с другой стороны - из улучшений, имеющих ограниченный срок службы и возможность перепрофилирования. Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также оценить целесообразность дальнейшего использования существующих на участке улучшений, анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Определение наиболее эффективного использования участка земли, как свободного;
2. Определение наиболее эффективного использования участка земли с имеющимися улучшениями.

### 8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

#### *Физически возможные варианты использования*

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

#### *Законодательно разрешенное использование*

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. По свидетельству о праве собственности, земельный участок (состоит из трех участков, соединенных между собой) выделен для производственной деятельности.

#### *Варианты использования, приносящие прибыль*

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Местоположение земельного участка подходит для размещения объектов производственно-складского назначения.

#### *Варианты использования, приносящие максимальный доход*

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

В связи с тем, что земельный участок выделен для производственной деятельности (согласно правоустанавливающим документам), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным и вероятным использованием земельного участка является его текущее использование.

## **8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

#### *Физически возможные варианты использования*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объекта позволяет его эксплуатировать по текущему назначению.

#### *Законодательно разрешенное использование*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

#### *Варианты использования, приносящие максимальную прибыль*

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и

тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В данном случае, объектом оценки являются здания и сооружения производственного назначения.

На основании анализа перечисленных критериев, оценщиками сделаны выводы о наиболее эффективном способе использования:

*объекты оценки наиболее эффективно можно использовать под производственно-складскую деятельность, что совпадает с его текущим использованием.*

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов для целей залога оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Источник информации: Комитет АРБ по оценочной деятельности, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);



- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

*Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:*

*затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа зданий;*

*затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объекта, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.*

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

*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.*

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектами оценки расходы.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.*

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода рассчитывалась часть объектов недвижимого имущества (сооружений).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение рыночной стоимости земельного участка;
- Определение затрат на воспроизводство или затрат на замещение объектов недвижимости (здания, сооружения);
- Определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- Определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом за вычетом совокупного износа и устаревания

#### 10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости прав на земельные участки проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

В настоящем отчете расчет стоимости прав на земельные участки в рамках затратного подхода производился методом сравнения продаж, основывающимся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);

- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Поскольку информации в открытых источниках о совершенных сделках на рынке не представлено, была проанализирована информация о ряде предложений (публичных оферт) по продаже объектов, максимально приближенных к оцениваемому по функциональному назначению и местоположению. Актуальность предложений на дату оценки была проверена путем телефонного интервьюирования.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В результате изучения рынка были найдены объекты, аналогичные рассматриваемым земельным участкам:

- по полноте прав – находящиеся в собственности у продавца;
- по местоположению – расположенные в Московской области на расстоянии до 10 км от МКАД;
- по размеру участка;
- по виду разрешенного использования – для производственной деятельности;
- по инженерной обеспеченности – коммуникации по границе, существует возможность подключения;
- формат сделки – открытый.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м земельного участка, с учетом этого оценщик отказывается от использования других единиц сравнения.

Рисунок 10. Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



1- Объект оценки, 2 - 5 Объекты-аналоги

Источник информации: Яндекс карты

Информация об объектах-аналогах и расчет стоимости земельных участков приведен далее:

Таблица 37. Описание объектов аналогов для земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Оцениваемый объект недвижимости</b>							
	Земельный участок	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская	16 473,00	4 272	Кадастровый номер: 50:12:0102003:555,551,553,552; Вид права: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для производственной деятельности; Коммуникации на участке: центральные.	Данные Заказчика (выписка из ЕГРП)	
<b>Объекты-аналоги</b>							
1	Земельный участок	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	17 000 000	3 979	4 272	Кадастровый номер: 50:12:0101703:956; Кадастровая стоимость: 17 675 752,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для промышленно-производственной застройки; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="http://reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-myitshchi-131915456/">http://reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-myitshchi-131915456/</a> . Тел.: (926) 912-58-40, АН "Проспект"
2	Земельный участок	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 м. восточнее д. Свиноедово	90 000 000	20 000	4 500	Кадастровый номер: 50:12:0090106:22; Кадастровая стоимость: 71 732 656,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства объектов административного, делового, общественного, коммерческого назначения, объектов культуры, коммунально-бытового назначения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.	Интернет-сайт: <a href="https://rosrealty.ru/myitshchi/uchastok/275882">https://rosrealty.ru/myitshchi/uchastok/275882</a> . Тел.: (903) 363-03-83, Александр Васильевич
3	Земельный участок	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, у д.29	42 600 000	7 080	6 017	Кадастровый номер: 50:15:0010702:26; Кадастровая стоимость: 38 852 420,40 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных	Интернет-сайт: <a href="http://reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashih-sovetskaya-ulica-120728557/">http://reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-balashih-sovetskaya-ulica-120728557/</a> .

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
4	Земельный участок	Московская область, Химкинский район, ш. Ленинградское, 12 км. Подрезково	62 000 000	16 500	3 758	<p>пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения здания-мазутного хозяйства; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.</p> <p>Кадастровый номер: 50:10:0040302:46; Кадастровая стоимость: 105 387 375,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка.</p>	<p>Тел.: (926) 898-83-85, АН "Сидоров и Партнеры", Ольга Маркова</p> <p>Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-podrezkovo-152368153/#jumptar">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-podrezkovo-152368153/#jumptar</a>. Тел.: (495) 508-08-06, Областной Центр Недвижимости</p>

Источник информации: данные из открытых источников

## Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка земельных участков Московской области и представлен ниже.

**Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения** – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

**Корректировка на условия финансирования и налогообложения** - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

**Корректировка на время сделки (дату продажи)** - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости земельных участков.

### Корректировка на торг продавца и покупателя

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, ноябрь 2016 год, стр. 17) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи земельных участков в городах Московской области составляет 13,5%.

**Таблица 38. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область, ноябрь 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (10)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. - с. 17

### Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Далее в таблице приведено отношение удельных показателей стоимости земельных участков под производственное назначение из разных диапазонов по площади:

**Таблица 39. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под индустриальную застройку**

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.



Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том III. Земельные участки, стр. 178, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,4327*x^{-0,097}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 40. Расчет корректировки на площадь земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	16 473	3 979	20 000	7 080	16 500
Расчетный коэффициент	0,95	1,09	0,93	1,03	0,95
Корректировка на общую площадь	-	-12,9%	1,9%	-7,9%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. По данным анализа рынка стоимость реализации производственно-складской недвижимости зависит как от удаленности от МКАД, так и от направления расположения недвижимости. При расчете корректировки на местоположение принимаются различия в стоимости производственно-складской недвижимости, т.к. стоимость СМР постоянна, а различия в стоимости возникают из-за стоимости земельного участка.

**Таблица 41. Расчет корректировки на местоположение земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Направление расположения земельного участка	Северо-Восток	Северо-Восток	Северо-Восток	Восток	Северо-Запад
Средняя удельная стоимость по направлению (по данным анализа рынка), руб./кв. м	39 600	39 600	39 600	48 500	44 100
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	-18,4%	-10,2%

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на коммуникации

Оцениваемые земельные участки имеют возможность подключения всех инженерных коммуникаций, поскольку коммуникации подведены к зданиям.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>6</sup> :

1. транспортные подъездные пути – 5-15%;
2. электроэнергия – 10-20%;
3. газоснабжение – 10-25%;
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Сведения о коммуникациях объектов-аналогов приведены ниже.

**Таблица 42. Расчет корректировки на коммуникации**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, подъездные пути	Подъездные пути	Подъездные пути	Подъездные пути	Подъездные пути
Корректировка на коммуникации		15%	15%	15%	15%

*Источник информации: расчет Оценщика*

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации  $u$ , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[ C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где:

$C_i$  –  $i$ -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

$k$  – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

<sup>6</sup> Источник информации: ООО «ЦЭАуЭ», <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 14 921 кв. м

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта, рублей		17 000 000	90 000 000	42 600 000	62 000 000
Стоимость 1 кв. м, рублей		4 272	4 500	6 017	3 758
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Медицинская	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 м. восточнее д. Свиноседово	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, у д.29	Московская область, Химкинский район, ш. Ленинградское, 12 км., Подрезково
Площадь, кв. м	14 921	3 979	20 000	7 080	16 500
Описание	Кадастровый номер: 50:12-0102003-555, 551, 553; Вид права: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для использования для производственной деятельности; Коммуникации на участке: центральные без отопления	Кадастровый номер: 50:12-0101703-956; Кадастровая стоимость: 17 675 752,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для промышленно-производственной деятельности; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка	Кадастровый номер: 50:12-0090106-22; Кадастровая стоимость: 71 732 656,00 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для строительства объектов административного, делового, общественного, коммерческого назначения, объектов культуры, коммунально-бытового назначения; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка	Кадастровый номер: 50:15-0010702-26; Кадастровая стоимость: 38 852 420,40 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка	Кадастровый номер: 50:10-0040302-46; Кадастровая стоимость: 105 387 375,54 руб.; Вид права - собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: электричество, газ, вода по границе участка
<b>Расчет</b>					
Корректировка на величину НДС	-	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	4 272	4 500	6 017	3 758
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 695	3 893	5 205	3 251
Корректировка на имущественные права, %	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 695	3 893	5 205	3 251
Корректировка на разрешенное использование земель, %	-	0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 695	3 893	5 205	3 251
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	-18,4%	-10,2%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 695	3 893	4 247	2 919
Площадь, кв. м	16 473,00	3 979	20 000	7 080	16 500
Ks	0,95	1,09	0,93	1,03	0,95
<b>Корректировка на общую площадь (%)</b>	-	-12,9%	1,9%	-7,9%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 220	3 966	3 915	2 919
Корректировка на коммуникации, руб.	-	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>	-	3 703	4 561	4 503	3 357
Коэффициент вариации	-			12,81%	
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	4	4	3	3
Общее количество совпадений:	-				
Удельный вес	-	29%	29%	21%	21%
Средневзвешенное значение	-	1 058	1303	965	719
Удельная стоимость земельных участков, руб./кв. м	4 045	-	-	-	-
<b>Рыночная стоимость земельных участков, руб.</b>	<b>66 640 000</b>	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

## 10.1.2. Расчет рыночной стоимости улучшений

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение за вычетом потерь стоимости вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{ca} = V_l + V_{br} \times (1 + Pr) \times (1 - AD),$$

где:

$V_{ca}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

$V_{br}$  – затраты на замещение объекта оценки;

$V_l$  – рыночная стоимость земельного участка;

$AD$  – накопленный износ объекта оценки, %;

$Pr$  – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

#### Определение затрат на замещение

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей:

$$V_{br} = CCC + ДКИ$$

где:

$CCC$  – сметная стоимость строительства;

$ДКИ$  – дополнительные косвенные издержки.

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (НР) и сметной прибыли (СП):

$$CCC = ПЗ + НР + СП$$

Расчет величины затрат на строительство объекта

Для определения стоимости воспроизводства / стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод рыночных сравнений;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

В рамках настоящего отчета был использован метод сравнительной единицы.

#### **Метод сравнительной единицы**

При определении величины затрат на строительство зданий и сооружений Оценщиком была использована методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень с применением справочников УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства: «Сооружения городской инфраструктуры» в ценах на 01.01.2016.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат на воспроизводство или замещение без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{ca} = V_l + V_{br} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) \times [V_{br} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)]$$

где:

$V_{ca}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

$V_l$  – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

$V_{br}$  – затраты на замещение объекта оценки;

$AD$  – накопленный износ и устаревание объекта оценки, %;

$Pr$  – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Стоимость земельного участка определена в рамках метода сравнения продаж.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

$$C_b = (C_{баз} + SDC) \times K \times K_{рег} \times N \times K_{дев}$$

где:

$C_b$  – стоимость замещения объекта оценки без учета износа;

$C_{баз}$  – справочный стоимостной показатель (на единицу измерения здания);

$SDC$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб. м, 1 п. м, 1 сооружения или 1 кв. м здания и т.д. (определяется на основании разделов 1 и 2 справочника)

$K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 1 и 2 справочника);

$N$  – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{рег}$  – региональный коэффициент (определяется на основании разделов 8 справочника)

$K_{дев}$  – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

### **Поправки первой группы**

К первой группе поправок, как правило, относятся следующие поправки:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвала;
- на наличие фонарей;
- на учет особо строительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях;
- кровли;
- наружных стен;
- перегородок;
- полов;
- заполнения проемов;
- отделки.

Корректирующий коэффициент на отсутствие части наружных стен

Применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \text{аст} \times C_{ст}$$

где:

$\Delta C_{ст}$  – поправка на отсутствие части наружных стен;

аст – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен пристроенного здания;

$C_{ст}$  – справочная стоимость стен, проводимая в гр. «Стены наружные с отделкой».

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К)

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$C_o = C_a \times (\varphi_o / \varphi_a)$$

где:

$C_o$  — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или строения;

$C_a$  — стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или строения;

$\varphi_o$  — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или строения;

$\varphi_a$  — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или строения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде для различных видов конструкций и материалов, объединенных по единым конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия и т. п.). В случае отсутствия в разделе описания конструктивного элемента в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1,000.

Здания цеха по ремонту строительной техники и здание склада красок обшиты дополнительно металлическим профилем. Стоимость работ по обшивке зданий и стоимость материалов определена по данным прайс-листов строительных компаний.

**Таблица 44. Расчет стоимости дополнительных капитальных вложений**

Наименование	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
Стоимость монтажа металлического сайдинга в Москве и Московской области	600	СК Фасад-монтаж, (916) 643-13-37, <a href="http://fasad-prosto.ru/sajding/metallicheskij/pravilnaya-obshivka-doma-metallosajdingom.html">http://fasad-prosto.ru/sajding/metallicheskij/pravilnaya-obshivka-doma-metallosajdingom.html</a>
Стоимость материалов	350	
<b>Итого:</b>	<b>950</b>	
Стоимость монтажа металлического сайдинга в Москве и Московской области	800	СК Фасад-гуру, (499) 348-13-56, <a href="http://fasad.guru/material/sajding/vinil/montazh-sajdinga-cena-za-rabotu-odnogo-m2.html">http://fasad.guru/material/sajding/vinil/montazh-sajdinga-cena-za-rabotu-odnogo-m2.html</a>
Стоимость материалов	400	
<b>Итого:</b>	<b>1 200</b>	
<b>Среднее значение:</b>	<b>1 075</b>	

Источник информации: данные из открытых источников

Корректировка на различие в конструктивных элементах (К) определяется по формуле:

$$K = (C_b - C_a + C_o) / C_b$$

где:

$K$  — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;



*Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;*

*Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или строения, отличного от базового элемента в единичном измерении;*

*Са — стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или строения в единичном измерении.*

Корректировки не применялись, т.к. объекты-аналоги подбирались по аналогичным конструктивным системам.

### **Поправки второй группы**

- на различие в объеме здания/ площади здания;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину проч. и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на зональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника;
- по учету налога на добавленную стоимость.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость» 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб. В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

Внесение корректировок

Поправка на различие в высоте этажа (Ph) определяется по формуле:

$$Ph = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) \times \frac{ha - ho}{ho},$$

где:

*Цпер, Цпол, Цкарк — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./кв. м здания;*

*ho, ha — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания аналога.*

Поправка на количество перегородок ( $\Delta$ Спер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге.

$$\Delta Спер = (Цпер \times Спер) / S - Спер,$$

где:

*Цпер — удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в Справочнике;*

*Спер — справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании;*

*Спер — площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании;*

*S — строительная площадь оцениваемого здания.*

Поправка на наличие подвала производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов в Справочнике.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в Справочнике.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особо строительных работ (фундаментов под оборудования, приямков, каналов и пр.). Поправка на степень учета особо строительных работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении др. видов работ.

Поправки на фундамент определяются на отличие в прочности грунтов, в глубине заложения и в степени обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/кв. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении (или иной глубине заложения или степени обводнения) показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные в Справочнике.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных различиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в разделе 5 Справочника. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \text{фо/фс}$$

где:

$C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

$\text{фо}$  и  $\text{фс}$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на различие в объеме/площади объекта недвижимости

Поправка между объемом оцениваемого объекта ( $V_o$ ) и объемом аналога ( $V_{спр}$ ) определяется по таблице ниже.

**Таблица 45. Поправочные коэффициенты**

$V_o/V_{спр}$		$S_o < S_{спр}$	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,10 – 0,2,9	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 – 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,51 – 2,00	0,93

Источник информации: справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры, 2016»

Поправка на региональное различие в уровне цен

Справочник УПСС содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. Значит поправка в региональном уровне цен для г. Мытищи принимается равной 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Поскольку оцениваемое имущество располагается в Московской области, корректировка не требуется.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве, после базовой даты уровня цен используемых справочников. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочников к фактическим ценам, на дату оценки (согласно данным об индексах цен в строительстве, размещенным на Единой межведомственной информационно-статистической системе).

**Таблица 46. Индексы цен в строительстве**

Год	Период	Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы), Московская область
2014	январь	99,37
	февраль	103,97
	март	98,4
	апрель	97,96
	май	99,98
	июнь	100,38
	июль	100,06
	август	100,44
	сентябрь	101,13
	октябрь	100,22
	ноябрь	99,89
	декабрь	100,32
2015	январь	100,51
	февраль	100,66
	март	99,82
	апрель	100,45
	май	100,07
	июнь	100,45
	июль	99,68
	август	100,63
	сентябрь	100,37
	октябрь	100,52
	ноябрь	100,4
	декабрь	100,23
2016	январь	99,37
	февраль	100,32
	март	98,56
	апрель	100,17
	май	101,85
	июнь	100,87
	июль	101,54
	август	101,69
	сентябрь	101,37
	октябрь	100,79
	ноябрь	100,54
	декабрь	100,28
2017	январь	100

Источник информации: данные <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31108>

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину прибыли предпринимателя (девелопера).

ПП - Прибыль Предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п. Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Для определения величины прибыли Предпринимателя были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А. - НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, стр. 74.

**Таблица 47. Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов для активного рынка**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 2, Лейфер Л.А.*

Таким образом, учитывая назначение объекта, прибыль предпринимателя принимается по данным активного рынка по среднему значению в диапазоне 17%.

#### Определение износа объекта недвижимости

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Определение величины физического износа зданий производилось экспертным методом по конструктивным элементам здания.

#### Физический износ

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества,

признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся в соответствии со справочником «Marshall Valuation Service».

**Таблица 48. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений**

Класс конструктивной системы	Тн (срок экономической жизни)
КС-1	60
КС-2	45
КС-3	60
КС-4	60
КС-5	60
КС-6	55
КС-7	45
КС-8	35
КС-9	55
КС-10	35
КС-11	35
КС-12	35
КС-13	35
КС-14	35
КС-15	35

Источник: Справочник Marshall Valuation Service 2008

Физический износ зданий и сооружений рассчитывался также исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

**Таблица 49. Шкала оценок технического состояния объектов**

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь	Ветхое	61-80

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента		
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

*Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.*

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

### Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

*I<sub>физ</sub>* – физический износ;

*U<sub>фун</sub>* – функциональное устаревание;

*U<sub>эк</sub>* – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Таблица 50. Расчет стоимости воспроизводства сооружений

Наименование	Тепловая сеть	Дорожное покрытие	Низковольтный кабель	Отражение территории	Канализационная сеть
Номер аналога в справочнике «Ко-Инвест»	гИИЗ.19.001.0132, стр. 166	гИИЗ.01.003.002 1, стр. 47	гИИЗ.10.003.0316, стр. 176	ИЗ.23.000.0355, стр. 316	гИИЗ.07.010.0001, стр. 112
Класс конструктивных систем	КС-12	КС-8	КС-14	КС-10	КС-12
Справочный показатель стоимости, руб./км (руб./кв. м)	18 148 370	1 295,00	1 528 286,00	5 684,00	1 921,00
Первая группа поправок, руб./км (руб./кв. м) (ДС)	-	-	-	-	-
на отличия в решениях инженерных систем	18 148 370	1 295,00	1 528 286,00	5 684,00	1 921,00
Итого по 1 гр.					
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах					
на класс конструктивных систем	/	/	/	/	/
на различие в климате	/	/	/	/	/
на сейсмичность	/	/	/	/	/
на величину проч. и непредвиденных затрат	/	/	/	/	/
на региональное различие в уровне цен	/	/	/	/	/
на зональное различие в уровне цен	/	/	/	/	/
на изменение цен после издания справочника:					
на изменение цен после издания справочника с 2014 и 2016 на дату оценки	1,075	1,075	1,075	1,139	1,075
Итого по 2 гр. (К)	1,075	1,075	1,075	1,139	1,075
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(С+SDC)*К)	19 518 092,20	1 392,13	1 643 631,19	6 476,54	2 065,98
Протяженность Объекта оценки (Л), п. м (площадь, кв. м)	0,43	2 800,00	0,26	487,00	214,60
Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки руб.	8 412 298	3 899 667	420 770	3 154 077	443 360
Прибыль предпринимателя, %	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.	9 842 388	4 562 611	492 300	3 690 271	518 732

Источник: расчет Оценщика

Таблица 51. Расчет стоимости воспроизводства зданий и помещений

Наименование	Здание: проходная	Здание: цех по ремонту строительных и техники	Железобетонный цех	Здание: окраски металлпоп оодукции	Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская	Здание: склад красок
Номер аналога в справочнике «Ко-Инвест»	гИИЗ.19.000.0 0415.000.0 0415.000.0 0415.000.0 0415.000.0	гИИЗ.09.000. 0146, стр. 406	гИИЗ.19.000. 0006, стр. 175	гИИЗ.19.000. 0001, стр. 175	гИИЗ.19.000.00 01, стр. 175	гИИЗ.19.000.00 01, стр. 175	гИИЗ.19.000.01 99, стр. 213	гИИЗ.19.00 0,0199, стр. 213	гИИЗ.19.00 0,0199, стр. 213
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-3	КС-1	КС-1
Справочный показатель стоимости, руб./куб. м	3 192,00	6 076,00	3 192,00	3 903,00	3 903,00	3 903,00	5 247,00	3 903,00	3 903,00
Первая группа поправок, руб./км (ДС)	-	217,57	-	-	-	-	-	-327,87	691,74
на отличия в решениях инженерных систем	-	217,57	-	-	-	-	-	-327,87	691,74
Итого по 1 гр.	3 192,00	6 293,57	3 192,00	3 903,00	3 903,00	3 903,00	4 919,13	4 594,74	4 594,74

Наименование	Железобетонный цех	Здание: цех по ремонту строительной техники	Здание: проходная	Здание окраски металлопродукции	Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская	Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская	Здание: склад красок
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на класс конструктивных систем	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на различие в климате	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника:	1,075	1,075	1,139	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075
на изменение цен после издания справочника с 2014 и 2016 на дату оценки	1,075	1,075	1,139	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075
Итого по 2 гр. (К)	1,075	1,075	1,139	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075	1,075
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(С+SDC)*К)	3 432,91	6 768,57	8 927,47	4 197,57	4 197,57	4 197,57	4 197,57	5 290,39	4 925,80
Протяженность Объекта оценки (L), п. м	3 306,00	4 595,00	110,00	573,00	642,90	399,00	480,00	1 938,30	161,00
Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки руб.	11 349 206	31 101 588	982 379	2 405 210	2 698 620	1 674 832	2 014 835	10 254 371	792 808
Прибыль предпринимателя, %	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.	13 278 571	36 388 858	1 149 383	2 814 095	3 157 385	1 959 553	2 357 357	11 997 614	927 586

Источник: расчет Оценщика

Таблица 52. Расчет стоимости воспроизводства сооружений с учетом износа

Наименование	Длина, п. м	Площадь, кв. м	Год постройки (предположительно с учетом года постройки других объектов)	Техническое состояние	Класс КС	Стоимость воспроизводства, руб. без НДС	Хронологический срок службы, лет	Типичный срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ и устаревание, %	Стоимость воспроизводства с учетом износа и устаревания, руб. без НДС
Тепловая сеть	431,0		1954	Уд	КС-12	9 842 388	63	46	60%	0%	0%	60%	3 937 000
Дорожное покрытие		2 800,0	1954	Уд	КС-8	4 562 611	63	31	60%	0%	0%	60%	1 825 000
Низковольтный кабель	256,0		1954	Уд	КС-14	492 300	63	33	60%	0%	0%	60%	197 000
Ограждение территории	487,0		1954	Уд	КС-10	3 690 271	63	45	60%	0%	0%	60%	1 476 000



Наименование	Длина, п. м	Площадь, кв. м	Год постройки (предположительно с учетом года постройки других объектов)	Техническое состояние	Класс КС	Стоимость воспроизводства, руб. без НДС	Хронологический срок службы, лет	Типичный срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ и устаревание, %	Стоимость воспроизводства с учетом износа и устареваний, руб. без НДС
Канализационная сеть	214,6		1954	Уд	КС-12	518 732	63	46	60%	0%	0%	60%	207 000
<b>Итого:</b>						<b>19 106 301</b>							<b>7 642 000</b>

Источник: расчет Оценщика

Таблица 53. Расчет стоимости воспроизводства зданий и помещений с учетом износа

Наименование	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Год постройки (предположительно с учетом года постройки других объектов)	Техническое состояние	Класс КС	Стоимость воспроизводства, руб. без НДС	Хронологический срок службы, лет	Типичный срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ и устаревание, %	Стоимость воспроизводства с учетом износа и устареваний, руб. без НДС
Железобетонный цех	534,8	3,7	3 306,0	1950	Уд	КС-1	13 278 571	67	125	54%	0%	0%	54%	6 161 000
Здание: цех по ремонту строительной техники	919,0	7,5	4 595,0	1954	Хор	КС-1	36 388 858	63	125	5%	0%	0%	5%	34 569 000
Здание: проходная	39,3	2,8	110,0	1954	Уд	КС-1	1 149 383	63	125	50%	0%	0%	50%	570 000
Здание окраски металлопродукции	76,7	7,5	573,0	2004	Уд	КС-1	2 814 095	13	125	10%	0%	0%	10%	2 521 000
Нежилое помещение № I: контора базы, стоярная мастерская	229,6	2,8	642,9	1954	Уд	КС-1	3 157 385	63	125	50%	0%	0%	50%	1 566 000
Нежилое помещение № II: контора базы, стоярная мастерская	142,6	2,8	399,0	1954	Уд	КС-1	1 959 553	63	125	50%	0%	0%	50%	972 000
Нежилое помещение № III: контора	171,6	2,8	480,0	1954	Уд	КС-1	2 357 357	63	125	50%	0%	0%	50%	1 169 000

Наименование	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Год постройки (предположительно с учетом года постройки других объектов)	Техническое состояние	Класс КС	Стоимость воспроизводства, руб. без НДС	Хронологический срок службы, лет	Типичный срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ и устаревание, %	Стоимость воспроизводства с учетом износа и устаревания, руб. без НДС
базы, столярная мастерская														
Нежилые помещения № IV: контора базы, столярная мастерская	497,0	3,9	1 938,3	1954	Уд	КС-3	11 997 614	63	100	60%	0%	0%	60%	4 799 000
Здание: склад красок	43,5	3,7	161,0	1956	Уд	КС-1	927 586	61	125	49%	0%	0%	49%	475 000
<b>Итого:</b>							<b>74 030 402</b>							<b>52 802 000</b>

Источник: расчет Оценщика

## 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

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

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

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

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

$K$  - количество аналогов;

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

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1.$

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

$$V_{РСГ} = P_i + \sum_j^N D_{Рij}$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

**Таблица 54. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка производственно-складской недвижимости, расположенной в Московской области, были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам оцениваемым объектам, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке производственной-складской недвижимости предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал 5 аналогов.

Данные об аналогах представлены ниже. Стоимость предложений на продажу определялась по результатам переговоров<sup>7</sup> с представителями собственников объектов-аналогов.

Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги расположены в ближайшем Подмосковье на расстоянии до 10 км от МКАД;
- все объекты-аналоги позиционируются, как производственные комплексы недвижимости;
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

---

<sup>7</sup> Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости

Таблица 55. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Объект оценки</b>							
	Комплекс производственных зданий	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	-	2 654,10	-	Производственно-складские ОСЗ, ЗУ - 14 921 кв. м, рабочее состояние, территория огорожена, электричество, водоснабжение, охрана, ГПМ	Данные Заказчика
<b>Объекты-аналоги</b>							
1	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашиха, Балашихинский район, Кучино	250 000 000	6 457,0	38 718	ОСЗ, 7 зданий-отапливаемые, площадью-2 628 кв. м и холодные площадью-3 829 кв. м, ЗУ - 26 000 кв. м в собственности, рабочее состояние, территория ограждена, все коммуникации, охрана, ж/д ветка, ГПМ	Источник информации: <a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14057442/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14057442/</a> ; к. т. (903) 545-55-65, Кирилл
2	Производственно-складской комплекс	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Саввино мкр. ул. Промышленная, 37	86 750 000	1 933,0	44 878	ОСЗ, ЗУ - 8 000 кв. м в собственности, рабочее состояние, высота - 9 м, территория огорожена, все коммуникации, в том числе газ, ГПМ	Источник информации: <a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/150278278/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/150278278/</a> ; к. т. (926) 900-95-92, (915) 098-24-50
3	Производственно-складской комплекс	Московская область, Долгопрудный, Новое шоссе	144 000 000	2 900,0	49 655	ОСЗ (2 000 кв. м-отапливаемые, 900 кв. м-не отапливаемые, ЗУ - 20 000 кв. м-долгопрудная аренда на 49 лет, рабочее состояние, высота - 7,6 м, территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_pedvizhnost/skladskoe_posmeschenie_2900_m_789684135">https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_pedvizhnost/skladskoe_posmeschenie_2900_m_789684135</a> ; к. т. (985) 199-63-57, Евгений
4	Административно-производственно-складской комплекс	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Угольная ул., 4Б	300 000 000	6 783,4	44 226	ОСЗ, Производственно-складской комплекс - 5 554,8 кв. м, административный комплекс: 1 102,7 кв. м, ЗУ - 11 667 кв. м (11 241 кв. м-собственность, 426 кв. м-аренда), территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/152157854/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/152157854/</a> ; к. т. (925) 353-44-00, (495) 777-00-31, АН БЕСТ на Петровке
5	Производственно-складской комплекс	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Смлякатная ул.	50 000 000	1 479,0	33 807	ОСЗ, Производственные площади - 547 кв. м (отапливаемые-291 кв. м и не отапливаемые-256 кв. м), административный комплекс: 806,6 кв. м, ЗУ - 2 413 кв. м - аренда на 49 лет, территория огорожена, все коммуникации	Источник информации: <a href="http://www.beboss.ru/ki/moscow-obl/1446322/">http://www.beboss.ru/ki/moscow-obl/1446322/</a> ; к. т. (965) 266-78-28, Утегенов Марат

Источник информации: данные из открытых источников

## Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости и представлен ниже.

В рамках данного отчета, Оценщик посчитал необходимым вычесть стоимость земельных участков из общей стоимости всех объектов-аналогов. Для этого Оценщиком использовалась информация о рыночной стоимости земельных участков, в составе Объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен ниже.

### *Корректировка на величину НДС*

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость. Согласно письма Минфина России от 21.04.2009 № 03-07-11/111 и комментариев к нему, а именно «...На основании пп. 1 п. 1 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) передача имущественных прав признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. При этом п. 2 ст. 146 и ст. 149 Кодекса установлены перечни операций, соответственно не признаваемых объектом налогообложения и освобождаемых от налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 149 Кодекса от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены операции по реализации услуг, оказываемых государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами при предоставлении организациям и физическим лицам определенных прав, за которые взимаются пошлины и сборы, в том числе платежи в бюджеты за право пользования природными ресурсами. В связи с этим арендные платежи за право пользования земельными участками налогом на добавленную стоимость не облагаются.

Что касается прав на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то данные права вышеуказанными перечнями не предусмотрены. Поэтому плата за предоставление данных прав включается в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость в общеустановленном порядке».

Как было отмечено выше, передача имущественных прав и прав аренды признается объектом налогообложения. Таким образом, Оценщиком использовалась корректировка на НДС в размере - 18% (1/1,18).

Так как у 4 аналога право аренды оформлено на часть участка, корректировка применяется только к участку, находящемуся в долгосрочной аренде.

*Корректировка на вид права* – учитывает, сложившуюся на рынке зависимость между «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков<sup>8</sup>.

Согласно проведенному исследованию, зависимость между ПА/ПС приведена в таблице ниже. Обозначения:

<sup>8</sup> Источник информации: справочник «Расчетные данные для оценки и консалтинга» № 19, 2016 г., выпущенный ООО «Научно-Профессиональным центром Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) под редакцией к.т.н. Е. Е. Яскевича

- ПА – удельная долгосрочная стоимость прав аренды ЗУ;
- ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Таблица 56. Значения соотношения ПА/ПС

Местоположение	Функциональное назначение	ПА/ПС
Московская область		
20-30 км от МКАД	Производственное	0,950
40-60 км от МКАД	Производственное	0,950

Источник информации: СРД №19, 2016, стр. 15

В рамках настоящего отчета, используется зависимость между долгосрочным правом аренды земельных участков и правом собственности в размере 0,950 для производственной недвижимости.

Для 4 аналога корректировка применяется только для участка, находящегося в аренде у собственника комплекса зданий.

#### Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Далее в таблице приведено отношение удельных показателей стоимости земельных участков под производственное назначение из разных диапазонов по площади:

Таблица 57. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость земельных участков под индустриальную застройку

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,8	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том III. Земельные участки, стр. 178, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,4327*x^{-0,097}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.



Таблица 58. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	16 473,00	26 000	8 000	20 000	11 667	2 413,00
Расчетный коэффициент	0,948	0,907	1,017	0,931	0,981	1,143
<b>Корректировка на общую площадь</b>	-	-4,3%	7,3%	-1,9%	3,4%	20,5%

Источник информации: расчет Оценщика

*Корректировка на местоположение*

Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. По данным анализа рынка стоимость реализации производственно-складской недвижимости зависит как от удаленности от МКАД, так и от направления расположения недвижимости. При расчете корректировки на местоположение принимаются различия в стоимости производственно-складской недвижимости, т.к. стоимость СМР постоянна, а различия в стоимости возникают из-за стоимости земельного участка.

Таблица 59. Расчет корректировки на местоположение земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Направление расположения земельного участка	Северо-Восток	Восток	Восток	Северо-Запад	Северо-Восток	Северо-Восток
Средняя удельная стоимость по направлению (по данным анализа рынка), руб./кв. м	39 600	48 500	48 500	47 700	39 600	39 600
<b>Корректировка на местоположение</b>	-	22,5%	22,5%	20,5%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 60. Расчет рыночной стоимости земельных участков для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	Балашиха, Балашихинский район, Кучино	Балашиха, Саввино мкр, ул. Промышленная, 37	Долгопрудный, Новое шоссе	Мытищи, Угольная ул., 4Б	Мытищи, Силикатная ул.
Площадь ЗУ, кв. м	14 921,00	26 000,00	8 000,00	20 000,00	11 667,00	2 413,00
Удельная рыночная стоимость, руб./кв. м (согласно расчету земельных участков)	4 045,44	4 045,44	4 045,44	4 045,44	4 045,44	4 045,44
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Аренда на 49 лет	Право собственности и/Право аренды на 49 лет	Аренда на 49 лет
Корректировка на величину НДС	-	0%	0%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 045,44	4 045,44	3 428,34	4 022,90	3 428,34
Корректировка на соотношение ПА/ПС	-	1,00	1,00	0,95	0,998	0,95
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 045,44	4 045,44	3 256,92	4 015,56	3 256,92

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на местоположение, %	-	22,5%	22,5%	20,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 954,64	4 954,64	3 923,11	4 015,56	3 256,92
Корректировка на общую площадь (%)	-	-4,3%	7,3%	-1,9%	3,4%	20,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	4 740,09	5 314,21	3 849,97	4 152,20	3 923,97
<b>Рыночная стоимость земельных участков, руб.</b>	-	<b>123 242 284</b>	<b>42 513 716</b>	<b>76 999 362</b>	<b>48 443 678</b>	<b>9 468 542</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Дальше, расчет ведется для объектов капитального строительства, без учета стоимости земельных участков.

#### Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, ноябрь 2016 год, стр. 17) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи производственно-складской недвижимости в городах Московской области составляет 14,5%.

**Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область, ноябрь 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (10)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. - с. 17

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект, также, как и все объекты-аналоги расположены в ближайшем удалении от МКАД (до 10 км). Стоимость единого объекта недвижимости в большей степени зависит от расположения земельного участка, а стоимость СМР практически неизменна. Корректировка на местоположение учтена в расчете стоимости земельных участков. Таким образом, для всех объектов-аналогов Оценщик не использовал данную корректировку.

#### Корректировка на наличие административных и производственных площадей в здании

Отношение удельной цены административной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса принимается по данным справочника оценщика недвижимости, т. 1, ч. 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2016, стр.243

**Таблица 62. Значения корректировок, усредненные по городам РФ**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,5	1,58

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекс	1,24	1,22	1,27

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 243

Расчет ведется, как сумма произведения доли производственных площадей на коэффициент, отнесенный к производственным площадям и доли административных площадей на коэффициент, отнесенный к административным.

**Таблица 63. Расчет корректировки на наличие административных площадей в производственном комплексе**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Административные площади	306,33	-	-	-	1 102,70	806,60
Производственные площади	2 347,77	2 628,00	1 933,00	2 000,00	5 680,70	672,40
Общая площадь комплекса	2 654,10	2 628,00	1 933,00	2 000,00	6 783,40	1 479,00
Коэффициент учитывающий наличие административных площадей	1,06	1,00	1,00	1,00	1,09	1,29
Корректировка, %		6,2%	6,2%	6,2%	-2,3%	-17,9%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на функциональное назначение

Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта принимается по данным справочника оценщика недвижимости, т. 1, ч. 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2016, стр.222.

**Таблица 64. Значения корректировок, усредненные по городам РФ**

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,19	1,25
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,24	1,22	1,27

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 243

**Таблица 65. Расчет корректировки на различие в функциональном назначении**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект	высококлассный специализированный объект	универсальный объект
Коэффициент учитывающий различие в функциональном назначении	1	1	1	1	1,22	1
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-18,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на отопление

Отсутствие коммуникаций сказывается на стоимости купли-продажи объектов. Статистические коэффициенты, учитывающие отсутствие коммуникаций, приведены ниже.

Таблица 66. Значение коэффициентов благоустройства

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации	0,85	0,82	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения права собственности, IV кв.2016, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/439/Model\\_stoimosti\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf)

Таблица 67. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Теплые площади, кв. м	-	2 628,00	1 933,00	2 000,00	6 783,40	291,00
Холодные площади, кв. м	2 654,10	3 829,00	-	900,00	-	256,00
Общая площадь, кв. м	2 654,10	6 457,00	1 933,00	2 900,00	6 783,40	547,00
Расчетный коэффициент	0,89	0,93	1,00	0,97	1,00	0,95
Корректировка на отопление	-	-4,8%	-11,0%	-7,9%	-11,0%	-6,2%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки принимается по данным справочника оценщика недвижимости, т. 1, ч. 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2016, стр.138.

Таблица 68. Значения корректировок, усредненные по городам РФ

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,14	1,16

Источник информации: справочник Оценщика, 2016, стр. 138

Таблица 69. Расчет корректировки на наличие ж/д ветки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание	без ж/д ветки	ж/д ветка	без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки
Коэффициент учитывающий различие в функциональном назначении	1,0	1,15	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка, %	-	-13,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 70. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9

Источник информации: ГУИОН, модель определения права собственности, IV кв.2016, [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/439/Model\\_stoimosti\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf)

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

**Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**Нормальное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Таблица 71. Расчет корректировки на техническое состояние**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тех состояние	Удовлетворительное / Нормальное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное
Доля помещений, %	65/35	100	100	100	100	100
Коэффициент состояния	0,94	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9
Корректировка		3,8%	3,8%	3,8%	-6,5%	3,8%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2016». т. 1, ч. 1, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 157, зависимость стоимости объекта от его площади, описана формулой:

$$y=1,5531*x^{-0,096}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 72. Расчет корректировки на площадь земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	16 473,00	26 000	8 000	20 000	11 667	2 413,00
Расчетный коэффициент	0,729	0,669	0,751	0,722	0,666	0,771

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на общую площадь		8,9%	-3,0%	0,9%	9,4%	-5,5%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 73. Расчет рыночной стоимости производственной базы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость объекта, рублей	-	250 000 000	86 750 000	144 000 000	300 000 000	50 000 000
Стоимость 1 кв. м, рублей	-	38 718	44 878	49 655	44 226	33 807
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	Московская область, Балашиха, Балашихинский район, Кучино	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Саввино мкр, ул. Промышленная, 37	Московская область, Долгопрудный, Новое шоссе	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Угольная ул., 4Б	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная ул.
Площадь, кв. м	2 654,10	6 457,00	1 933,00	2 900,00	6 783,40	1 479,00
Описание	Производственно-складские ОСЗ, ЗУ - 14 921 кв. м, рабочее состояние, территория огорожена, электричество, водоснабжение, охрана, ГПМ	ОСЗ, 7 зданий-отопливаемые, площадью- 2 628 кв. м и холодные площадью-3 829 кв. м, ЗУ - 26 000 кв. м в собственности, рабочее состояние, территория ограждена, все коммуникации, охрана, ж/д ветка, ГПМ	ОСЗ, ЗУ - 8 000 кв. м в собственности, рабочее состояние, все коммуникации, в том числе газ, ГПМ	ОСЗ (2 000 кв. м-отопливаемые, 900 кв. м - не отопливаемые, ЗУ - 20 000 кв. м-долгосрочная аренда на 49 лет, рабочее состояние, высота - 7,6 м, территория огорожена, все коммуникации, ГПМ	ОСЗ, Производственно-складской комплекс - 5 554,8 кв. м, административный комплекс: 1 102,7 кв. м, ЗУ -11 667 кв. м (11 241 кв. м-собственность, 426 кв. м-аренда), территория огорожена, все коммуникации, ГПМ	Производственные площади - 547 кв. м (отопливаемые-291 кв. м и не отопливаемые-256 кв. м), административный комплекс: 806,6 кв. м, ЗУ -2 413 кв. м - аренда на 49 лет, территория огорожена, все коммуникации, ГПМ
Стоимость земельного участка, руб.	66 640 000	123 242 284	42 513 716	76 999 362	48 443 678	9 468 542
Стоимость без земли, руб. с НДС	-	126 757 716	44 236 284	67 000 638	251 556 322	40 531 458
<b>Расчет</b>						
Корректировка на величину НДС	-	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	16 636	19 394	19 579	31 427	23 224
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	14 224	16 582	16 740	26 870	19 857
Корректировка на наличие административных и производственных площадей в здании	-	6,2%	6,2%	6,2%	-2,3%	-17,9%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	15 111	17 615	17 784	26 241	16 295
Корректировка на функциональное назначение, %	-	0%	0%	0%	-18%	0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	15 111	17 615	17 784	21 509	16 295

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на техническое состояние, %	-	3,8%	3,8%	3,8%	-6,5%	3,8%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	15 692	18 293	18 468	20 103	16 922
Корректировка на отопление, %	-	-4,8%	-11,0%	-7,9%	-11,0%	-6,2%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	14 941	16 281	17 017	17 892	15 878
Корректировка на площадь, %	-	8,9%	-3,0%	0,9%	9,4%	-5,5%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	16 272	15 793	17 163	19 578	15 012
Корректировка на ж/д ветку, %	-	-13,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	14 149	15 793	17 163	19 578	15 012
Корректировка на наличие ГПМ, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб. без НДС	-	14 149	15 793	17 163	19 578	15 012
Коэффициент вариации	-	-	-	11,6%	-	-
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	2	3	3	2	3
Общее количество совпадений:	-	-	-	13	-	-
Удельный вес	-	15,4%	23,1%	23,1%	15,4%	23,1%
Средневзвешенное значение	-	2 197	3 678	4 004	3 018	3 472
Рыночная стоимость земельных участков, руб.	66 640 000	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость ОКСов, руб.	43 151 000	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость единого объекта – производственной базы, руб.	109 791 000	-	-	-	-	-

Источник информации: расчете Оценщика



### 10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**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;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

С учетом текущей экономической ситуации, когда здания, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии не используются по прямому назначению, используется метод дисконтированных денежных потоков. Метод позволяет в прогнозный период снизить вакантность площадей с текущей до среднеотраслевой. Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- установление периода прогнозирования;
- прогноз будущих доходов от объекта и операционных расходов, необходимых для его функционирования;

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- оценка арендных поступлений от использования объектов. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости объектов. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей оцениваемых объектов для получения величины действительного валового дохода.

Анализ и расчет операционных расходов.

- операционные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения чистого операционного дохода.

Определение ставки дисконтирования и капитализации.

- последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость объектов в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

Расчет стоимости объектов недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

где

*PV* - текущая стоимость;

$C_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$i$  - ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$R$  - стоимость реверсии;

$n$  - длительность прогнозного периода, лет.

В состав зданий, предоставленных на оценку, входят, в том числе, пристроенные нежилые помещения, составляющие единый объект недвижимости. Вся доходная недвижимость расположена по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А.

Перечень коммерческой недвижимости приведен ниже. В состав доходной недвижимости не входит здание проходной, т.к. объект необходим для функционирования производственной базы и не может быть сдан в аренду. Затраты на охрану лежат на собственнике объекта.

**Таблица 74. Перечень зданий и помещений в составе доходной недвижимости**

Наименование объекта	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Коммуникации	Техническое состояние
Железобетонный цех	1950	534,8	Электроснабжение	Удовлетворительное
Здание: цех по ремонту строительной техники	1954	919,0	Электроснабжение, водоснабжение	Хорошее
Здание: проходная	1954	39,3	Электроснабжение	Удовлетворительное
Здание окраски металлопродукции	2004	76,7	Электроснабжение	Удовлетворительное
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская	1954	229,6	Электроснабжение, водоснабжение	Удовлетворительное
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская	1954	142,6	Электроснабжение, водоснабжение	Удовлетворительное
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская	1954	171,6	Электроснабжение, водоснабжение	Удовлетворительное
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская	1954	497,0	Электроснабжение	Удовлетворительное
Здание: склад красок	1956	43,5	Электроснабжение	Удовлетворительное
<b>Итого:</b>		<b>2 654,10</b>		

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Доходоприносящая недвижимость представлена зданиями и помещениями, которые могут быть сданы в аренду. Часть оцениваемых площадей заняты арендаторами.

**Таблица 75. Расчет текущей недозагрузки площадей**

Наименование	Значение
Помещения, переданные в аренду, кв. м (в помещении №1 и здании окраски металлопродукции размещена продукция арендатора)	349,8
Общая площадь помещений, возможная к передаче в аренду (без учета здания под размещение автотехцентра), кв. м	1 575,6
Недогрузка, %	77,8%

Источник информации: анализ Оценщика

Здание цеха по ремонту строительной техники реконструировано под автотехцентр и готово к эксплуатации. С учетом передачи его в аренду, текущая недогрузка площадей составит 49,1% (1 268,8 / 2 494,6). Данных по ставкам аренды площадей нет.

На территории производственной базы возле поста охраны размещаются в аренду транспортные средства. На момент осмотра производственной базы большая территория возле охраны не занята. Предполагается, что на территории возможно сдать в аренду 25 единиц транспортных средств. По данным Заказчика, стоимость аренды площадей под одно транспортное средство составляет 3 500 руб. в месяц с учетом НДС.

Большая часть участка производственной базы не используется. Большие площади свободны с одной и другой стороны от здания склада красок.

Таблица 76. Расчет площади земельных участков для передачи в аренду

Наименование	Значение
Общая площадь земельных участков, кв. м	16 473
Площадь застройки, кв. м (возведены здания)	1 984,5
Площадь дорожного покрытия, кв. м (асфальтированная площадка используется в качестве дороги на территории базы)	2 800
Площадь земельных участков, не задействованная в обороте	11 688,5
Площадь земельных участков, возможная для передачи в аренду, кв. м (для складирования грузов)	8 800

Источник информации: анализ Оценщика

Денежный поток формируется, исходя из сдачи в аренду земельных участков общей площадью 8 800 кв. м.

### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

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 не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет выполняется для всех сегментов недвижимости в отдельности. Доходная недвижимость, принадлежащая собственнику велика и способна удовлетворить потребности большого числа арендаторов.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. На текущий момент недвижимость не используется. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S$$

где

*A* – годовая рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м без учета НДС;

*S* – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

В качестве аналогов подбираются помещения офисного, производственно-складского назначения, а также площадки для складирования грузов и территория для размещения транспортных средств.

### Выбор объектов-аналогов

**Таблица 77. Основные требования к аналогам**

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Передаваемые права аренды, передаваемые права субаренды
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

*Источник информации: анализ Оценщика*

В качестве доходной недвижимости рассматриваются площади, расположенные в г. Мытищи и близлежащих населенных пунктах.

Таблица 78. Описание объектов-аналогов для производственных площадей

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Оцениваемый объект недвижимости</b>									
	Нежилое помещение № 1: контора базы, столлярная мастерская	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А				229,60		Производственное помещение, 1 этаж, удовл. состояние, электричество, отопление, охрана	Первичные документы, акт осмотра
<b>Объекты-аналоги</b>									
1	Производственное помещение	Московская область, Мытищи, 4-я Парковая	104 000	401	4 812	259,3	1 247 752	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_259.3_m_729502733">https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_259.3_m_729502733</a> . Тел.: (499) 262-25-97, РЖДСтрой, Галина
2	Производственно-складское помещение	Московская область, Мытищи, ул. Силикатная	98 800	380	4 560	260,0	1 185 600	Производственно-складское помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана, с учетом коммунальных расходов	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_260_m_906259689">https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_260_m_906259689</a> , Тел.: (926) 378-60-82, АН "Три ступени", Максим
3	Складское помещение	Московская область, Мытищи, ул. Академика Каргина, 35а	150 000	455	5 460	330,0	1 801 800	Производственно-складское помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана, электроэнергия оплачивается отдельно	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_330_m_904085701">https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_330_m_904085701</a> . Тел.: (903) 798-67-71, Андрей
4	Производственное помещение	Московская область, Королев, Советская, 41а	25 000	417	5 004	60,0	300 240	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/50_57_i_60_m2_po_d_proizvodstvo_14_km_ot_mkad_79505_1153">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/50_57_i_60_m2_po_d_proizvodstvo_14_km_ot_mkad_79505_1153</a> , Тел.: (963) 410-41-14, АН MIRROLL, Казбек Кубатов

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
5	Производственное помещение	Московская область, Королев, мкр. Текстильщик, ул. Калининградская, д.24/1	55 000	556	6 672	99,0	660 528	Производственное помещение, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/korolev/kommerche-skaaya-pedvizhni-most/skladskoe-pomesche-snie_99_m_874157204">https://www.avito.ru/korolev/kommerche-skaaya-pedvizhni-most/skladskoe-pomesche-snie_99_m_874157204</a> , Тел.: (916) 299-43-62, АН ХК Аркада Групп
6	Складское помещение	Московская область, Мытищи, Ярославское шоссе	157 500	350	4 200	450	1 890 000	Складские площади, 1-ый этаж, удовл. состояние, электричество, без отопления, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://snimisklad.ru/agenda/sklad/1412">http://snimisklad.ru/agenda/sklad/1412</a> , Тел.: +7 (495) 565-37-88, Максим или Игорь

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 79. Описание объектов-аналогов для офисных площадей

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
	Административные помещения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А				306,33		Административные помещения, 2 этаж, хорошее состояние, электричество, охрана	Первичные документы, акт осмотра
<b>Объекты-аналоги</b>									
1	Офисные помещения	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Хлебозаводская ул.	57 040	800	9 600	71,3	684 480	Административные помещения, 2/3 этаж, хорошее состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/153442323/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/153442323/</a> , Тел.: (915) 365-49-36, (965) 171-09-27, АН "Метрополис"
2	Офисные помещения	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский протек., 42/1	60 500	550	6 600	110,0	726 000	Административные помещения, 3-ий этаж, удовл. состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/153057316/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/153057316/</a> , Тел.: (977) 805-31-33, АН "Традиция"

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
3	Офисные помещения	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городского округ, Мытищи, Ярославское ш., 120бс1	112 000	800	9 600	140,0	1 344 000	Административные помещения, 2-ой этаж, хорошее состояние, электричество, водоснабжение, канализация, отопление, охрана	Интернет-сайт: <a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/150343013/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/150343013/</a> . Тел.: (916) 960-45-98

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 80. Описание объектов-аналогов для площадки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Оцениваемый объект недвижимости					Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
			Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС			
	Открытая площадка	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А				8 800		Открытая площадка с дорожным покрытием	Первичные документы, акт осмотра	
<b>Объекты-аналоги</b>										
1	Открытая площадка	Московская область, Мытищи, Осташковское шоссе, Пирогово	480 000	120	1 440	4 000	5 760 000	Открытая площадка, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://snimisklad.ru/agenda/otkrytaya_ploshadka/702">http://snimisklad.ru/agenda/otkrytaya_ploshadka/702</a> , Тел.: +7 (495) 565-37-88, Максим или Игорь	
2	Открытая площадка	Московская область, Мытищи, Ярославское шоссе	600 000	120	1 440	5 000	7 200 000	Открытая площадка, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://snimisklad.ru/agenda/proizvodstvo/">http://snimisklad.ru/agenda/proizvodstvo/</a> 743, Тел.: +7 (495) 565-37-88, Максим или Игорь	
3	Открытая площадка	Московская область, г. Мытищи, 1-ый Рупасовский переулок	350 000	100	1 200	3 500	4 200 000	Открытая площадка, охрана	Интернет-сайт: <a href="http://promjilstroy.ru/agenda">http://promjilstroy.ru/agenda</a> , Тел.: 8-495-583-08-10, 8-906-735-32-82, Александр Васильевич	

Источник информации: данные из открытых источников

Рисунок 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов производственных помещений на карте



Объекты оценки - №1. Объекты – аналоги №2-7

Источник информации: Яндекс карты

#### Обоснование внесенных корректировок

##### Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую арендодатель может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому максимальное значение скидки на торг по сделкам аренды производственной недвижимости в городах Московской области составляет 9,5%.

Таблица 81. Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область, ноябрь 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. - с. 17

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток



времени, за который арендные ставки на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, поэтому корректировка на дату продажи не применялась.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

#### *Корректировка на коммуникации*

Отсутствие коммуникаций сказывается на ставке арендной платы. Статистические коэффициенты, учитывающие отсутствие коммуникаций, приведены ниже.

**Таблица 82. Значение коэффициентов благоустройства**

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации	0,88	0,81	0,92

*Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,*

*[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)*

**Таблица 83. Расчет корректировки на площадь**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Описание	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация
Расчетный коэффициент	0,91	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,91
<b>Корректировка на коммуникации</b>	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%

*Источник информации: расчет Оценщика*

#### *Корректировка на площадь*

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А. (ПЦФКО). Том 1, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016 г., стр. 157.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xn.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции  $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую.

Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых  $Y$  от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения. Поскольку оцениваемые нежилые помещения сопоставимы по всем основным ценообразующим параметрам кроме площади, площадь нежилого помещения является единственной переменной в построении зависимости.

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице.

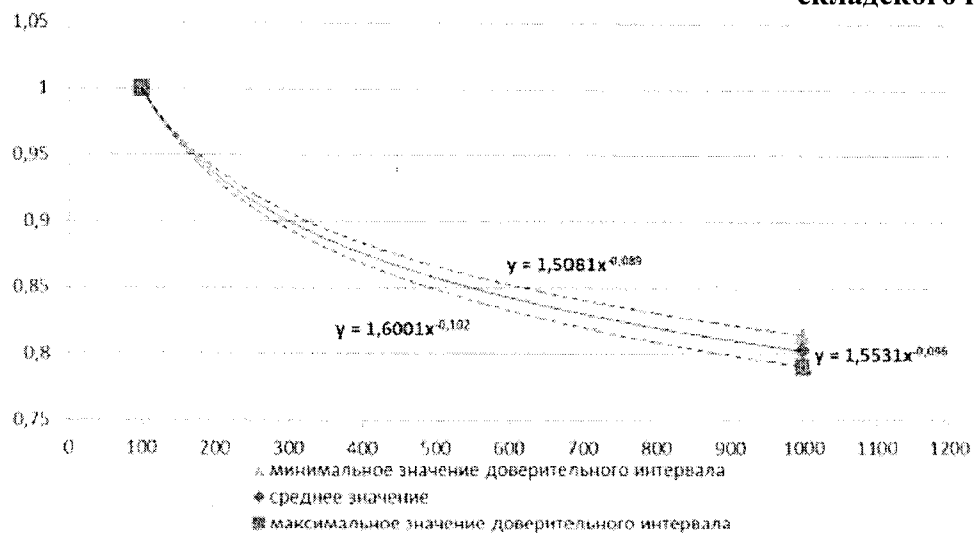
**Таблица 84. Входные данные для построения регрессии**

Площадь, кв.м		Аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,8	0,92	0,98	1

Источник информации: Лейфер Л. А., Справочник Оценщика. Том 1, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016, стр. 157

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

**Рисунок 12. Зависимость арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения**



Источник информации: Лейфер Л. А., Справочник Оценщика. Том 1, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$Y = 1,5531 \times x^{-0,096}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 85. Расчет корректировки на площадь**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Общая площадь, кв. м	229,60	259	260	330	60	99	450

Расчетный коэффициент	0,9216	0,9109	0,9107	0,8901	1,0483	0,9991	0,8640
Корректировка на общую площадь	-	1,2%	1,2%	3,5%	-12,1%	-7,8%	6,7%

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на расположение

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа КЗ определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$  - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$ , для иных объектов  $K_т = 1$ ;

$K_э$  - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

**Таблица 86. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей**

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,83	0,92	0,78
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/438/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2016.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf)

Расчет корректировки на этаж приведен ниже. Корректировка приведена, т.к. использовалась для других объектов. Предполагается, что площади на этажах распределены пропорционально.

**Таблица 87. Расчет корректировки на этаж**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Расположение на этаже	1-ый и 2-ой этажи	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
КЗ	0,89 (0,5*1+0,5*0,78)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на этаж, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Все объекты –аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки (по данным анализа рынка, на расстоянии до 10 км от МКАД, средние ставки арендной платы сопоставимы).

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации  $v$ , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[ Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

$C_i$  –  $i$ -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

$k$  – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

Ставки аренды рассчитываются аналогично для каждого объекта оценки производственно-складского назначения. Для техцентра в расчет принимается производственная часть. Административная часть, расположенная на втором этаже, составляющая треть от общей площади техцентра рассматривается к сдаче в аренду по ставкам для офисной недвижимости.

**Таблица 88. Расчет ПВД от производственно-складской недвижимости**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. без НДС	ПВД, руб.
1.	Железобетонный цех	534,8	273	1 753 546
2.	Здание: цех по ремонту строительной техники	612,7	306	2 253 202
3.	Здание окраски металлопродукции	76,7	329	303 031
4.	Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская	229,6	264	726 676
5.	Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская	142,6	310	530 831
6.	Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская	171,6	305	627 532
7.	Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская	497,0	275	1 641 112
8.	Здание: склад красок	43,5	348	181 479
	<b>Итого:</b>	<b>2 308,5</b>		<b>8 017 409</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Аналогично оценивались ставки арендной платы для офисных площадей и производственной площадки. Ставка аренды для транспортных средств принята по данным Заказчика. В подтверждение в Мытищах на рынке есть предложение об аренде открытой площадки под транспортное средство по ул. Коминтерна, 21А, недалеко от оцениваемых объектов. Стоимость предложения от 3 000 руб./мес. что соответствует ставке аренды 2 966,10 руб./мес. без НДС.

Источник информации приведен в приложении к отчету ([https://www.avito.ru/mytischy/garazhi\\_i\\_mashinomesta/sdam/mashinomesto\\_30\\_m\\_784917609](https://www.avito.ru/mytischy/garazhi_i_mashinomesta/sdam/mashinomesto_30_m_784917609)).

Таблица 89. Расчет величины ставки арендной платы для производственного помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов (эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно)	-	4 813	4 560	5 455	5 000	6 667	4 200
Общая площадь, кв. м.	229,60	259	260	330	60	99	450
<b>Расчет</b>							
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов	-	4 813	4 560	5 455	5 000	6 667	4 200
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов	-	4 813	4 560	5 455	5 000	6 667	4 200
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов	-	4 813	4 560	5 455	5 000	6 667	4 200
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов	-	4 813	4 560	5 455	5 000	6 667	4 200
Корректировка на величину НДС, %	-	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	4 079	3 864	4 622	4 237	5 650	3 559
Корректировка на уторговывание	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	3 691	3 497	4 183	3 835	5 113	3 221
Корректировка на грузоподъемное оборудование	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	3 285	3 113	3 723	3 413	4 551	2 867
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	3 285	3 113	3 723	3 413	4 551	2 867
Корректировка на площадь помещений, %	-	1,2%	1,2%	3,5%	-12,1%	-7,8%	6,7%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	3 324	3 150	3 855	3 000	4 198	3 058
Корректировка на отопление, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	-	3 025	2 866	3 508	2 730	3 820	3 058
Коэффициент вариации	-	11,9%					
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	6	6	6	6	6	7

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Общее количество совпадений	-			37			
Удельный вес	-	16,2%	16,2%	16,2%	16,2%	16,2%	18,9%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС	-	490	465	569	443	619	579
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	3 165	-	-	-	-	-	-
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/мес., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	264	-	-	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 90. Расчет величины ставки арендной платы для офисного помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Ставка арендной платы, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов (эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно)		9 600	6 600				9 600
Общая площадь, кв. м.	306,3	71,3	110,0				140,0
Расчет							
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0%	0%				0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		9 600	6 600				9 600
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%				0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		9 600	6 600				9 600
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%				0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		9 600	6 600				9 600
Корректировка на время оферты, %		0%	0%				0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		9 600	6 600				9 600
Корректировка на величину НДС, %		-18%	-18%				-18%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		8 136	5 593				8 136
Корректировка на уторговывание		-9,0%	-9,0%				-9,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		7 403	5 090				7 403
Корректировка на техническое состояние		0,0%	12,4%				0,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		7 403	5 719				7 403
Корректировка на расположение в здании, %		7,3%	15,8%				0,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		7 945	6 622				7 403
Корректировка на площадь помещений, %		-15,6%	-11,2%				-8,7%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		6 709	5 880				6 761
Корректировка на отопление, %		-9,0%	-9,0%				-9,0%
Скорректированная стоимость за I кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		6 105	5 351				6 152
Корректировка на вариации			6,3%				
Количество совпадений, не требующих корректировки		7	7				7
Общее количество совпадений			21				
Удельный вес		33,3%	33,3%				33,3%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС		2 035	1 784				2 051

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	5 869			
Ставка арендной платы, руб./1 кв.м./мес., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	489,12			

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 91. Расчет величины ставки арендной платы для производственной площадки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов (эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно)		1 440	1 440	1 200
Общая площадь, кв. м.	8 800,00	4 000,00	5 000,00	3 500,00
Расчет				
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		1 440	1 440	1 200
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		1 440	1 440	1 200
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		1 440	1 440	1 200
Корректировка на время оферты, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв.м./год, с учетом НДС и условно-постоянных расходов		1 440	1 440	1 200
Корректировка на величину НДС, %		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 220	1 220	1 017
Корректировка на уторговывание		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 104	1 104	920
Корректировка на грузоподъемное оборудование		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 104	1 104	920
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 104	1 104	920
Корректировка на площадь площадки, %		-7,3%	-5,3%	-8,5%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 024	1 046	842
Корректировка на отопление, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов		1 024	1 046	842
Коэффициент вариации			9,4%	
Количество совпадений, не требующих корректировки		6	6	6
Общее количество совпадений			18	
Удельный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС		341	349	281
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	971			
Ставка арендной платы, руб./1 кв.м./мес., без учета НДС, с учетом условно-постоянных расходов	80,9			

Источник информации: расчет Оценщика

Прогноз ПВД рассчитывается, исходя из темпов роста арендной платы - 4% в год. Данные среднегодовые темпы роста взяты из Справочника оценщика недвижимости-2016, «Производственно-складская недвижимость» под редакцией Лейфера, стр. 138.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

*Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы*

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Для производственно-складской недвижимости, средняя загрузка по данным справочника Оценщика, 2016 сопоставляется с фактической недозагрузкой, которая определяется в зависимости от использования недвижимости собственником.

Среднеотраслевые значения недозагрузки приведены для производственно-складской недвижимости.

**Таблица 92. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%

*Источник информации: Лейфер Л.А., производственно-складская недвижимость, Т.1, Ч.2, 2016, стр. 7 для активного рынка*

В расчете используются текущие данные по недозагрузке площадей, которые значительно отличаются от среднеотраслевых. Данные по недозагрузке принимаются одинаковые для всех сегментов недвижимости. В прогнозном периоде недозагрузка площадей сокращается и выходит на среднеотраслевую.

Поскольку на рынке при заключении договора аренды типичным условием является авансовый платеж минимум на месяц вперед, потери сборе арендной платы принимаются равными 0.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.



К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Данных по фактическим расходам за обслуживание коммерческой недвижимости не представлено, поэтому в расчете Оценщик счел возможным определить уровень операционных расходов согласно статистическим данным для производственно-складской недвижимости из «Справочника Оценщика», 2016.

**Таблица 93. Значения процента операционных расходов от ПВД для производственно-складской недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%

*Источник информации: Лейфер Л.А., производственно-складская недвижимость, Т.1, Ч.2, 2016, стр. 28 для активного рынка*

Уровень операционных расходов принимается на уровне средних значений от потенциального валового дохода для объектов соответствующего текущего использования.

В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of},$$

где:

$Y_{on}$  норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Yof$  – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

где:

- $Y_{on}$  – норма дохода на капитал;  
 $Y_{rf}$  – безрисковая ставка;  
 $Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;  
 $Y_L$  – премия за риск ликвидности;  
 $Y_r$  – премия за риск управления недвижимостью.

#### Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки, используется среднесрочная доходность к погашению облигаций ГКО-ОФЗ на дату оценки (<http://quote.rbc.ru/cgi-bin/investor/showb.cgi?01022017012179.pdf>) и равная 8,24%.

**Таблица 94. Расчет безрисковой ставки**

Выпуск	Доходность к погашению, %
ОФЗ-26205	8,11
ОФЗ-26217	8,27
ОФЗ-46018	8,32
ОФЗ-26209	8,05
ОФЗ-26211	8,11
ОФЗ-26215	8,08
ОФЗ-26219	8,29
ОФЗ-26207	8,13
ОФЗ-26212	8,27
ОФЗ-26218	8,42
ОФЗ-46020	8,57
<b>Среднее значение:</b>	<b>8,24</b>

Источник информации: данные инвестиционной компании «Уралсиб» на 01.02.2017, расчет Оценщика

Премия за риск инвестиций в недвижимость определяет тот риск, который связан с существенным влиянием на рынок недвижимости ряда макроэкономических факторов. Премия за риск инвестиций в недвижимость, согласно расчетам, представленным в таблице ниже, составляет 1,5%.

**Таблица 95. Расчет поправки на риск инвестиций в недвижимость**

Вид и наименование риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		<b>15</b>									
Количество факторов		<b>10</b>									
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>		<b>1,5</b>									

*Источник информации: расчет Оценщика*

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить исходя из текущей стоимости реверсии (оценки будущей стоимости с точки зрения сегодняшнего дня). На практике данная поправка учитывает потерю дохода, обусловленную длительностью экспозиции при продаже объекта. Для расчета используется формула:

$$K=1- PV$$

где:

$K$  – потеря доходности (компенсация за низкую ликвидность),

$PV$  – текущая стоимость будущих денежных поступлений,

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где:

$FV$  – цена объекта (для целей расчета компенсации за низкую ликвидность принимаем равной 1),

$i$  – безрисковая ставка (ставка дохода),

$n$  – срок экспозиции.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность для производственных комплексов (здания производственного, административного и вспомогательного назначения) принимается равной 5,76%, что соответствует 9 месяцам экспонирования. Период экспозиции определен по аналитическим данным, приведенным в разделе Анализ ликвидности настоящего отчета об оценке.

#### Премия за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. Премия за инвестиционный менеджмент, согласно таблице, приведенной ниже, составляет 1,5%.

Таблица 96. Расчет поправки на инвестиционный менеджмент

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1	-	-	-	-
Риск выбора функционального использования объекта	1	-	-	-	-
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	-	1	-	-	-
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	-	1	-	-	-
Количество наблюдений	2	2	0	0	0
Взвешенный итог	2	4	0	0	0
Сумма	6				
Количество факторов	4				
<b>Поправка на инвестиционный менеджмент</b>	<b>1,5</b>				

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица 97. Расчет ставки дисконтирования для коммерческой недвижимости

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,24%
Премия за риск инвестиций в недвижимость	1,5%
Премия за низкую ликвидность	5,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,5%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>17,00%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Номинальная ставка дисконтирования для коммерческой недвижимости составит 17,0%.

Стоимость объектов оценки в конце прогнозного периода рассчитывалась с использованием метода прямой капитализации путем деления чистого операционного дохода года, следующего за прогнозным, на ставку капитализации. Ставку капитализации в этом случае принято называть терминальной ставкой капитализации.

Предполагается, что доходы от недвижимости в постпрогнозный период будут стабильно расти. С учетом того, что для потенциального покупателя основным значение имеют ожидаемые доходы, для определения терминальной стоимости использовалась модель Гордона.

Модель Гордона капитализирует годовой доход постпрогнозного периода в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период срока жизни производственной базы.

Расчет терминальной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по следующей формуле:

$$V_{\text{тер}} = \frac{P_{\text{тер}}^{\text{CF}} * (1 + g)}{r - g}$$

где:

$V_{\text{тер}}$  – терминальная стоимость производственной базы;

$P_{\text{тер}}^{\text{CF}}$  – ожидаемый чистый денежный поток на собственный капитал за последний прогнозный интервал;

$r$  – ставка дисконтирования денежного потока;

$g$  – ожидаемый долгосрочный темп роста денежного потока.

Применение модели предполагает, что в постпрогнозный период темпы роста доходов компании стабилизируются на определенном уровне. Значение данной величины рассматривается как прогнозное и определяющее темпы роста денежного потока в постпрогнозный период. Значение темпов роста принято на уровне 2,83% (Долгосрочные темпы роста инфляции по данным института «Центр развития» Высшей школы экономики, <https://dcenter.hse.ru/data/2016/08/19/1118712687/Cf-16-Q3.pdf> и Минэкономразвития «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06)).

Расчет ставки капитализации приведен в ниже в таблице:

**Таблица 98. Расчет ставки капитализации**

Наименование фактора риска	Значение показателя
Ставка дисконтирования	17,00%
Темп роста денежного потока	2,83%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>14,17%</b>

*Источник: Расчеты Оценщика*

Следовательно, номинальная ставка капитализации составит 14,17%.

Расчет рыночной стоимости производственной базы методом дисконтированных денежных потоков приведен в таблице ниже.

Таблица 99. Расчет рыночной стоимости производственной базы

Наименование показателя	Ед. измерения	Прогнозный период			Постпрогнозный период
		2017	2018	2019	
Общая площадь производственно-складских площадей	кв. м	2 308,47	2 308,47	2 308,47	2 308,47
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв. м/мес. без НДС	289,42	301,00	313,04	325,56
Общая площадь административных площадей	кв. м	306,33	306,33	306,33	306,33
Средняя ставка аренды	руб./кв. м/мес. без НДС	489,12	508,68	529,03	550,19
Общая площадь площадки	кв. м	8 800,00	8 800,00	8 800,00	8 800,00
Средняя ставка аренды	руб./кв. м/мес. без НДС	80,90	84,13	87,50	91,00
Общая количество мест под парковку	шт.	25,00	25,00	25,00	25,00
Средняя ставка аренды	руб./шт./мес. без НДС	2 966,10	3 084,75	3 208,14	3 336,46
<b>Потенциальный валовой доход от всей доходной недвижимости</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>19 248 114</b>	<b>20 018 039</b>	<b>20 818 761</b>	<b>21 651 511</b>
Кэффициент незагрузки	%	50,0%	37,3%	24,7%	12,0%
<b>Действительный валовой доход от всей доходной недвижимости</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>9 624 057</b>	<b>12 544 638</b>	<b>15 683 466</b>	<b>19 053 330</b>
Процент операционных расходов	%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Операционные расходы для всей доходной недвижимости	руб. без НДС	3 464 661	3 603 247	3 747 377	3 897 272
<b>Годовой чистый операционный доход от всей доходной недвижимости</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>6 159 397</b>	<b>8 941 391</b>	<b>11 936 089</b>	<b>15 156 058</b>
<b>Чистый операционный доход от всей доходной недвижимости</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>5 697 442</b>	<b>8 941 391</b>	<b>11 936 089</b>	<b>15 156 058</b>
Ставка дисконтирования	%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Период дисконтирования	доля	0,46	1,43	2,43	3,43
Фактор дисконтирования	доля	0,93	0,80	0,68	0,58
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>5 298 335</b>	<b>7 148 685</b>	<b>8 156 191</b>	<b>8 851 479</b>
Текущая стоимость дисконтированных денежных потоков	руб. без НДС	29 454 689			
Стоимость реверсии на начало постпрогнозного периода	руб. без НДС	109 965 050			
Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС	64 222 065			
<b>Рыночная стоимость производственной базы</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>93 677 000</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости зданий и помещений были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

**Таблица 100. Согласование результатов оценки зданий и помещений**

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	109 791 000	50%	54 895 500
Доходный	93 677 000	50%	46 838 500
Затратный	Обоснован отказ	-	-
<b>Итого:</b>	-	<b>100%</b>	<b>101 734 000</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости Московского региона. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 50%.

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

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, арендные ставки на аналогичные объекты находятся в приемлемом для рынка уровне. Вместе с тем, есть все основания предполагать существенное оживление рынка аренды по мере выхода из посткризисного состояния экономики. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному доходным подходом, вес 50%.

В рамках сравнительного и доходного подходов получена стоимость единого объекта производственного комплекса. Для получения стоимости объектов капитального строительства (ОКСов), из стоимости единого объекта вычитается стоимость земельных участков и сооружений. Стоимость улучшений распределяется по доле каждого объекта в общей стоимости объектов оценки, рассчитанной в рамках затратного подхода.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице ниже.

Рыночная стоимость земельных участков и сооружений определена в рамках только затратного подхода, согласование результатов не требуется.

**Таблица 101. Согласование результатов оценки по каждому объекту**

Наименование	Стоимость ОКСов в рамках затратного подхода, руб. без НДС	Доля объекта в стоимости ОКСов	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	6 161 000	11,7%	4 095 000
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	34 569 000	65,5%	22 976 000
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	570 000	1,1%	379 000
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439;	2 521 000	4,8%	1 675 000
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	1 566 000	3,0%	1 040 000
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	972 000	1,8%	646 000
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	1 169 000	2,2%	777 000
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	4 799 000	9,1%	3 190 000
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	475 000	0,9%	316 000
Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555	-	-	34 125 000
Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551	-	-	13 706 000
Земельный участок, площадью 1 556 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553	-	-	5 609 000
Земельный участок, площадью 1 552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552	-	-	5 558 000
Тепловая сеть, площадью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496			3 937 000
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	-	-	1 825 000
Низковольтный кабель, площадью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	-	-	197 000
Ограждение территории, площадью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	-	-	1 476 000
Канализационная сеть, площадью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	-	-	207 000
<b>Итого:</b>	-	-	<b>101 734 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.



В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-20\%$ <sup>9</sup>.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

---

<sup>9</sup> Источник информации: См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объектов оценки на 01.02.2017, округлено, без учета НДС, пообъектно, составила:

**Таблица 102. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки**

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	4 095 000
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	22 976 000
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	379 000
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439;	1 675 000
Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	1 040 000
Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	646 000
Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	777 000
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	3 190 000
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	316 000
Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555	34 125 000
Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551	13 706 000
Земельный участок, площадью 1 556 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553	5 609 000
Земельный участок, площадью 1 552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552	5 558 000
Тепловая сеть, площадью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	3 937 000
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	1 825 000
Низковольтный кабель, площадью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	197 000
Ограждение территории, площадью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	1 476 000
Канализационная сеть, площадью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	207 000
<b>Итого:</b>	<b>101 734 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

В настоящем отчете расчет ликвидационной стоимости объекта оценки производился по методу Галасюка. Метод Галасюка учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора — специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$Л = \frac{K_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{td \times m}}$$

где:

$Л$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.;

$K_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$td$  – продолжительность периода дисконтирования, лет;

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта;

Величина  $td$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где:

$t_r$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта, лет;

$t_f$  – продолжительность фиксированного (ограниченного) периода экспозиции объекта, лет.

По данным справочника СРД №19, 2016 для аналогичной недвижимости срок экспозиции составляет в среднем 9 месяцев.

Нормативное закрепление ограниченного срока экспозиции отражено в Положении Банка России от 26 марта 2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности». В целях определения размера расчетного резерва, которые банки должны начислять, определяется справедливая стоимость обеспечения. Порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

Продолжительность периода дисконтирования составляет 0,25 года ( $td = tr - tf = 0,75 - 0,50 = 0,25$ ).

Ставка дисконтирования для недвижимости определена в рамках доходного подхода.

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, использовались следующие данные.

**Таблица 103. Таблица значений коэффициента, учитывающего влияние**

## эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента, $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильноэластичный	1,00
	Значительная	Среднеэластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабонеэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Среднеэластичный	0,46
	Средняя	Сильноэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютнонеэластичный	-

*Источник информации: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции»*

Учитывая местоположение, качественные и количественные характеристики объектов оценки, экономическую ситуацию, техническое состояние, а также опираясь на анализ рынка, Оценщик принял значение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки равным 0,76.

Расчет ликвидационной стоимости представлен в таблице ниже, за базу расчета принята рыночная стоимость объекта оценки.

Таблица 104. Расчет ликвидационной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость объекта (без НДС), руб. (V <sub>m</sub> )	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки (K <sub>e</sub> )	Годовая ставка дисконта (i)	Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	Типичный период экспозиции и объекта оценки, лет (tr)	Заданный (желаемый) период реализации объекта оценки, лет (tf)	Период дисконтирования, лет (td)	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта оценки (K <sub>l</sub> )	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
Железобетонный цех, площадью 534,8 кв. м., кадастровый номер объекта 50:12:0102003:500	4 095 000	0,76	17,00%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	2 984 000
Здание: цех по ремонту строительной техники, площадью 919 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:12	22 976 000	0,76	17,00%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	16 740 000
Здание: проходная, площадью 39,3 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:499	379 000	0,76	17,00%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	276 000
Здание окраски металлопродукции, площадью 76,7 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:439;	1 675 000	0,76	17,00%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	1 221 000
Нежилое помещение № I: контора базы, столлярная мастерская, площадью 229,6 кв. м кадастровый номер объекта 50:12:0102003:319	1 040 000	0,76	17,00%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	758 000
Нежилое помещение № II: контора базы, столлярная мастерская, площадью 142,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:525	646 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	471 000
Нежилое помещение № III: контора базы, столлярная мастерская, площадью 171,6 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:318	777 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	566 000
Нежилое помещение № IV: контора базы, столлярная мастерская, площадью 497 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:524	3 190 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	2 324 000
Здание: склад красок, площадью 43,5 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:80	316 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	230 000
Земельный участок, площадью 9 528 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:555	34 125 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	24 863 000
Земельный участок, площадью 3 827 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:551	13 706 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	9 986 000
Земельный участок, площадью 1 556 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:553	5 609 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	4 087 000

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб. (V <sub>m</sub> )	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки (K <sub>c</sub> )	Годовая ставка дисконта (i)	Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	Типичный период экспозиции и объекта оценки, лет (t <sub>r</sub> )	Заданный (желаемый) период реализации объекта оценки, лет (t <sub>f</sub> )	Период дисконтирования, лет (t <sub>d</sub> )	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта оценки (K <sub>l</sub> )	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
Земельный участок, площадью 1 552 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:552	5 558 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	4 049 000
Тепловая сеть, площадью 431 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:496	3 937 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	2 868 000
Дорожное покрытие, площадь застройки 2 800 кв. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:501	1 825 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	1 330 000
Низковольтный кабель, площадью 256 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:502	197 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	144 000
Ограждение территории, площадью 487 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:495	1 476 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	1 075 000
Канализационная сеть, площадью 214,6 п. м, кадастровый номер объекта 50:12:0102003:40	207 000	0,76	17%	12	0,75	0,50	0,25	0,73	151 000
<b>Итого:</b>	<b>101 734 000</b>								<b>74 123 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

#### 14.3 АЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Попов Евгений Павлович

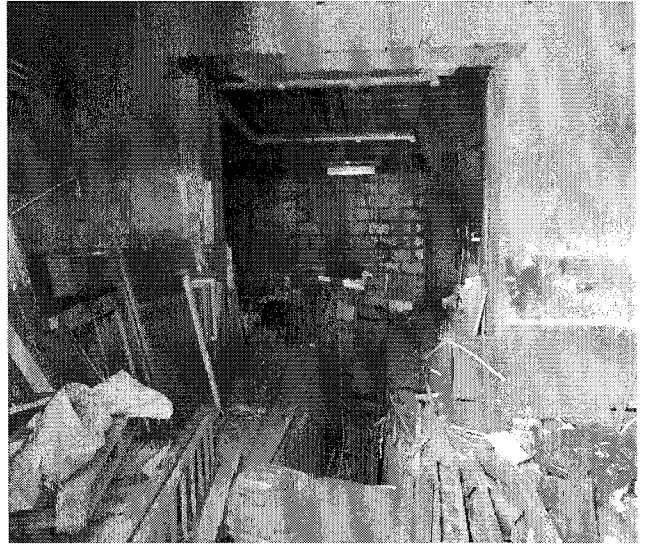
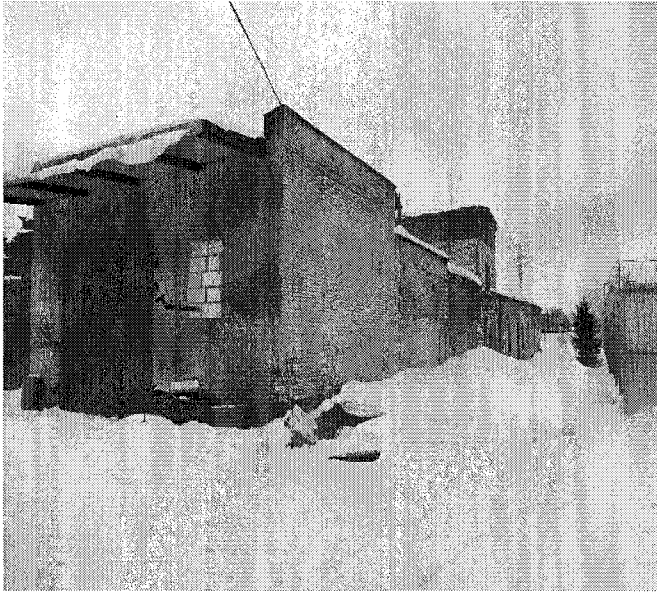


---

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

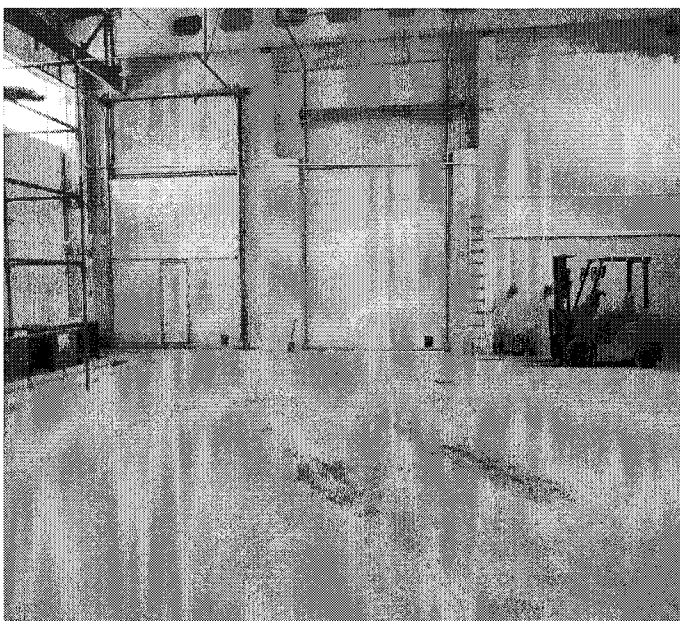
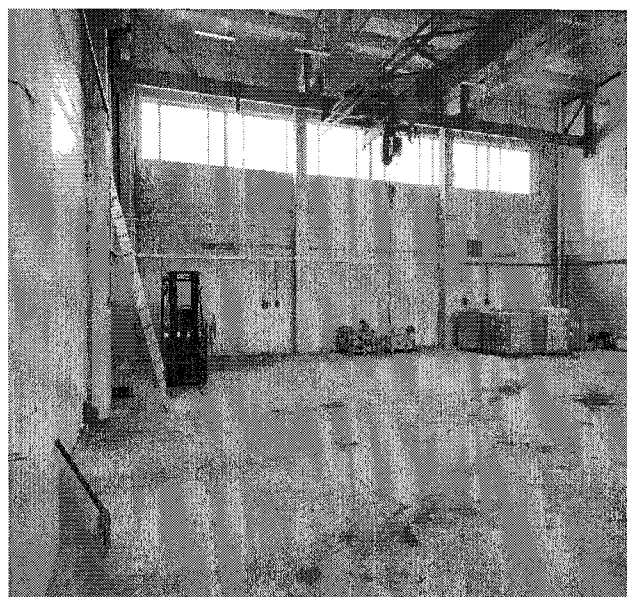
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

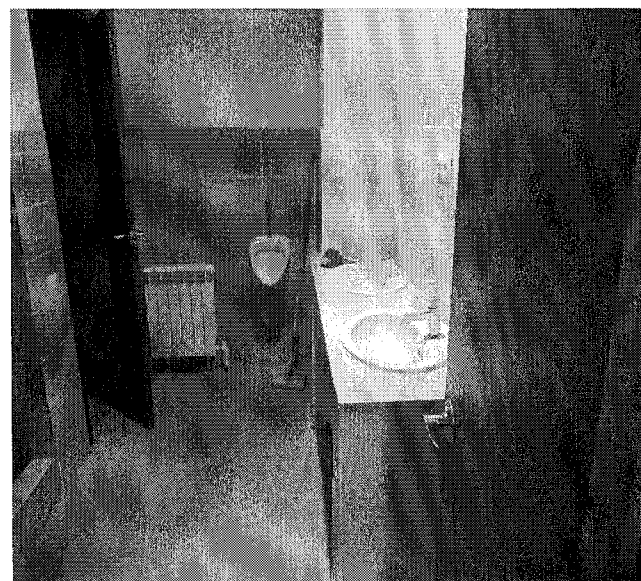
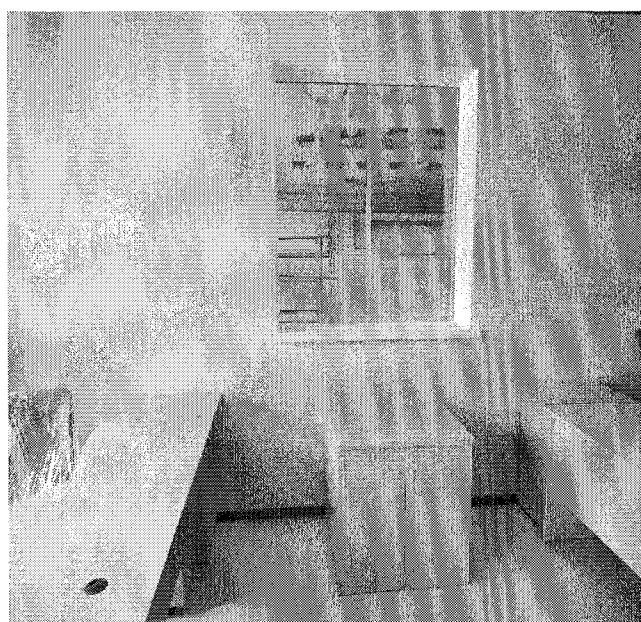
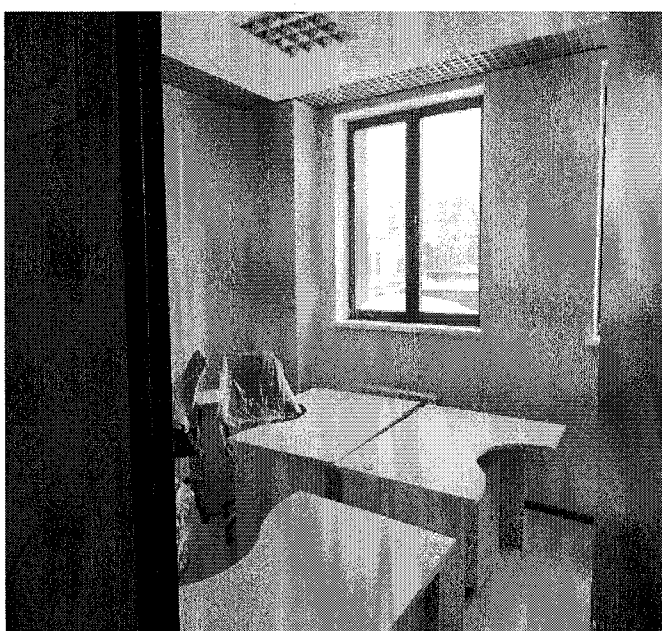
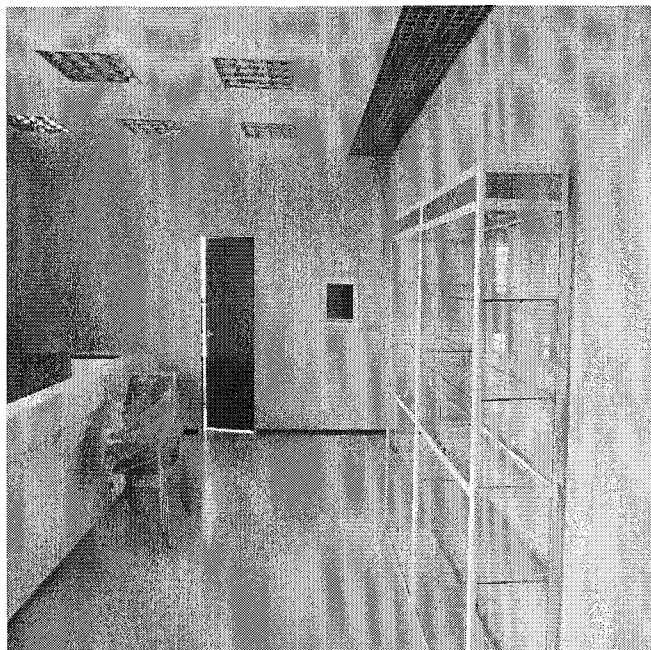
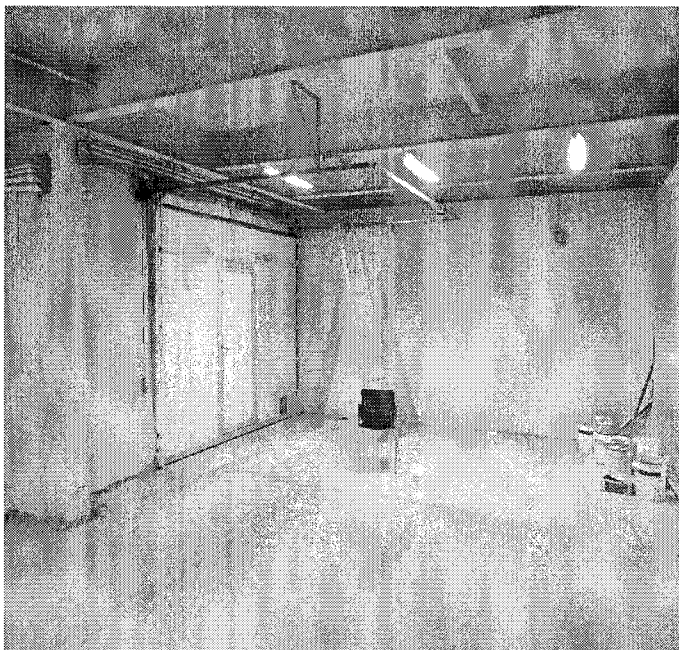
Железобетонный цех, лит. Ж



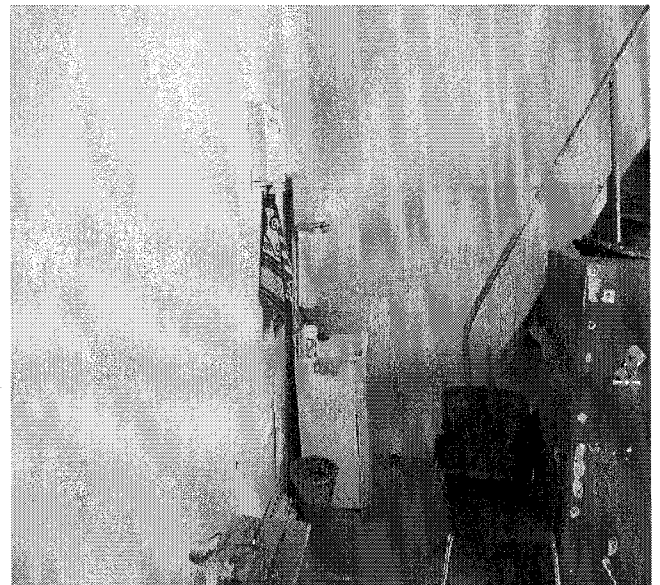


Здание: цех по ремонту строительной техники, лит. А

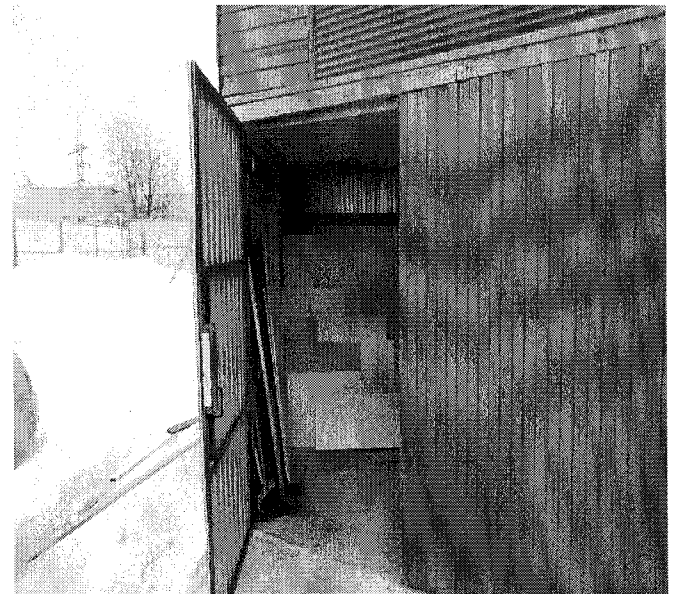


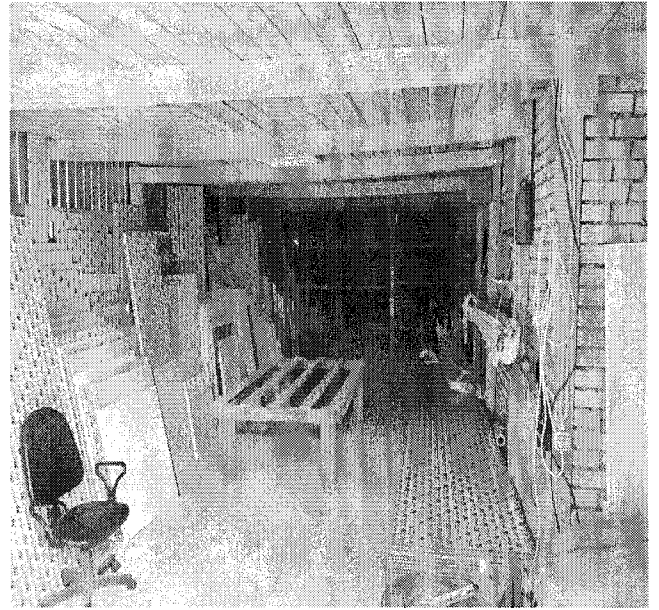
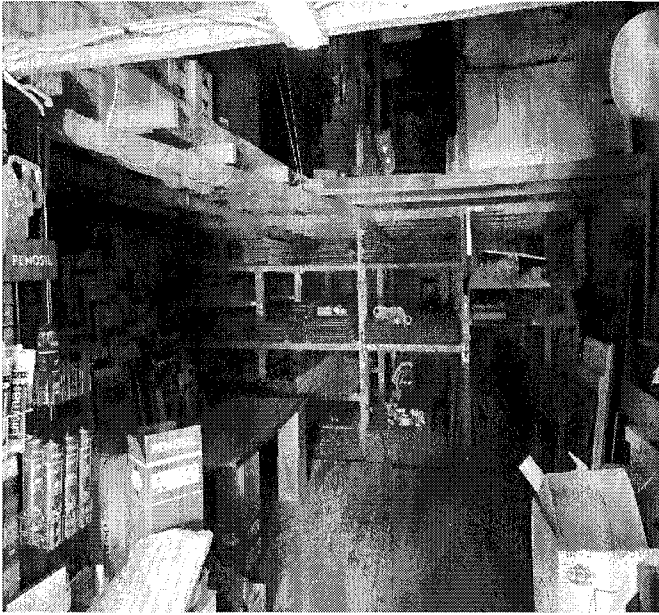


Здание: проходная

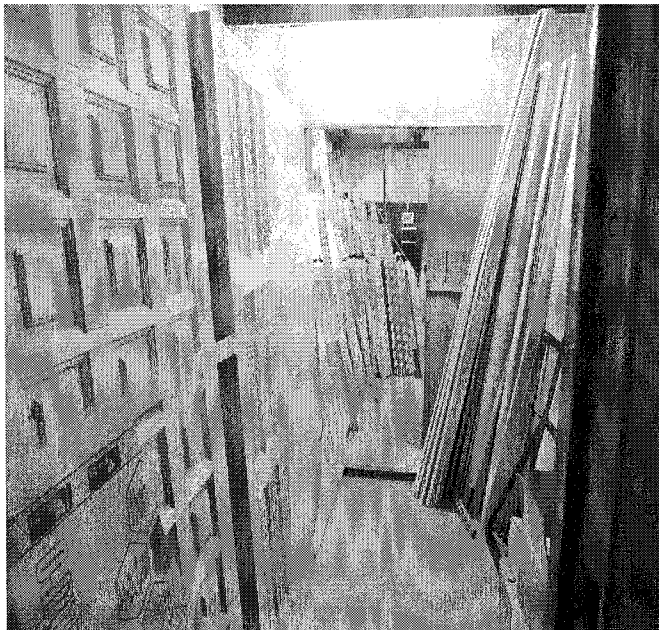
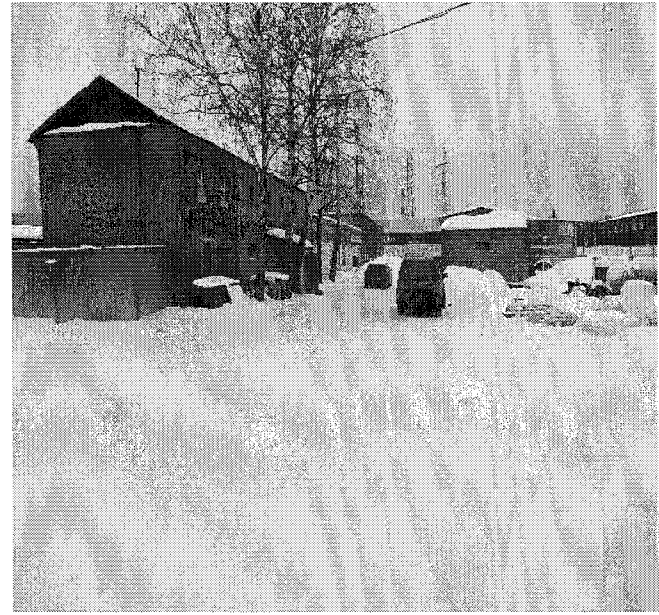


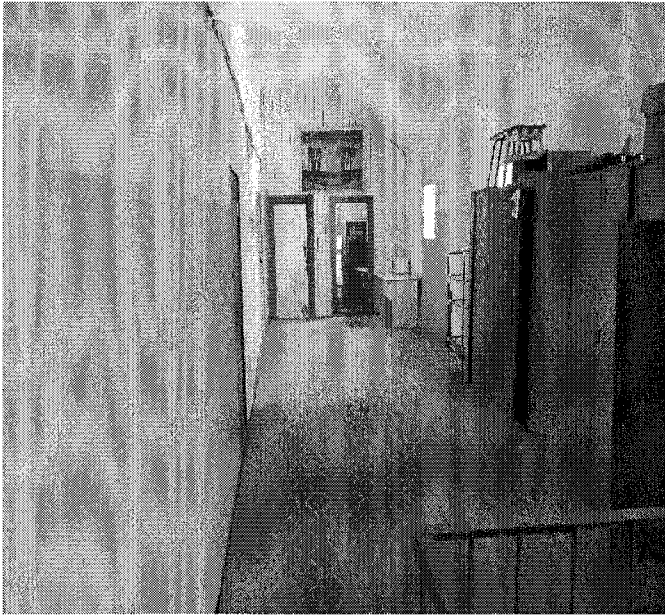
Здание окраски металлопродукции, лит. 3



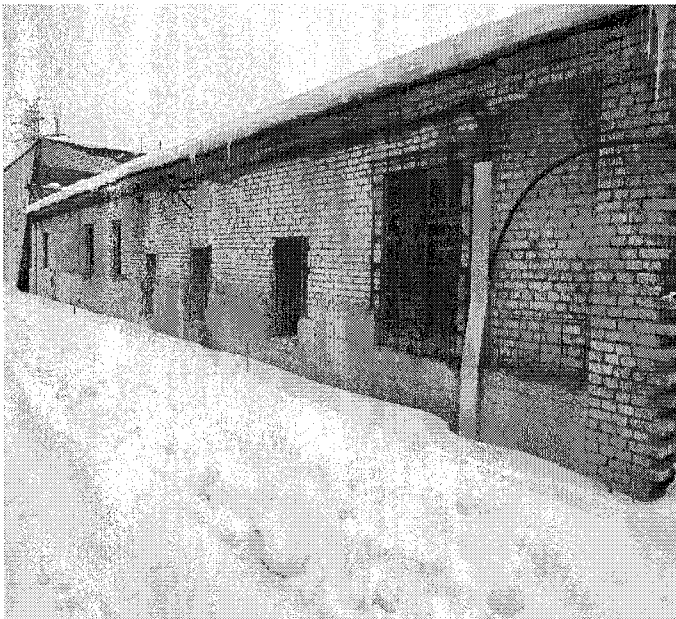


Нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская, лит. И

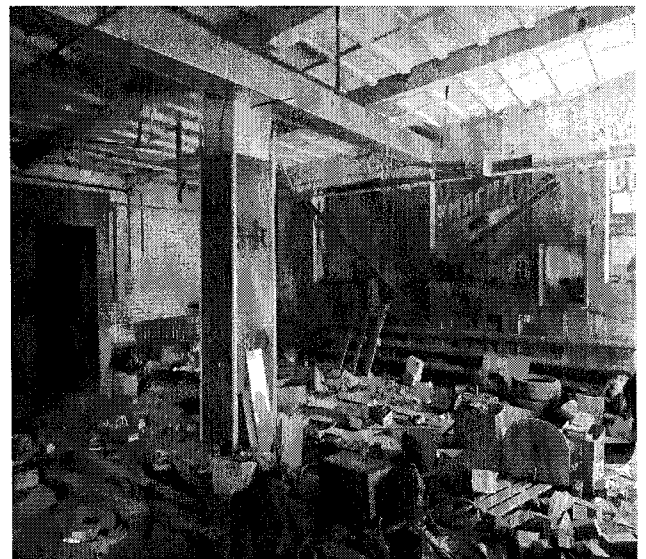
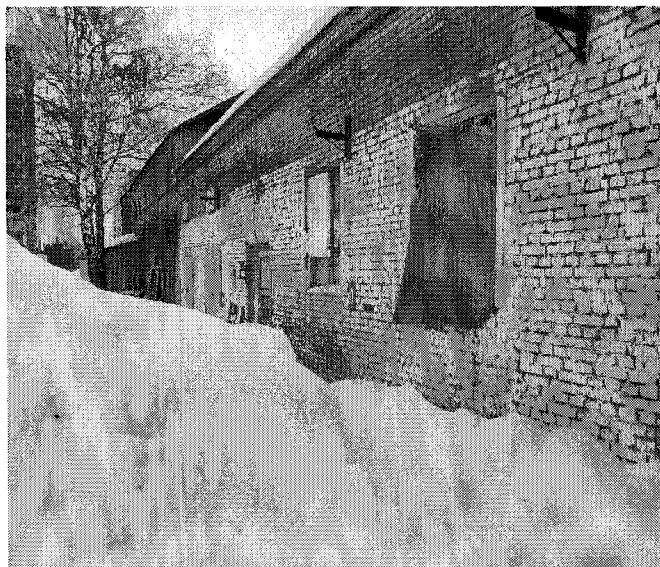




**Нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская, лит. И**



**Нежилое помещение № III: контора базы, столярная мастерская, лит. И**



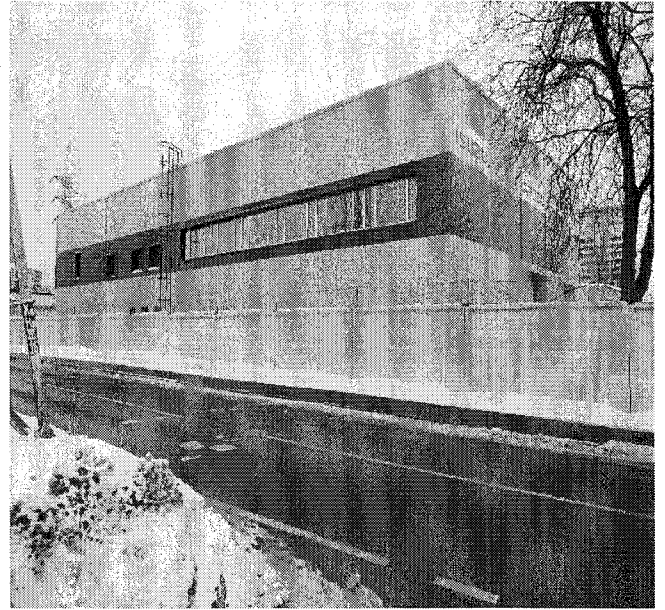
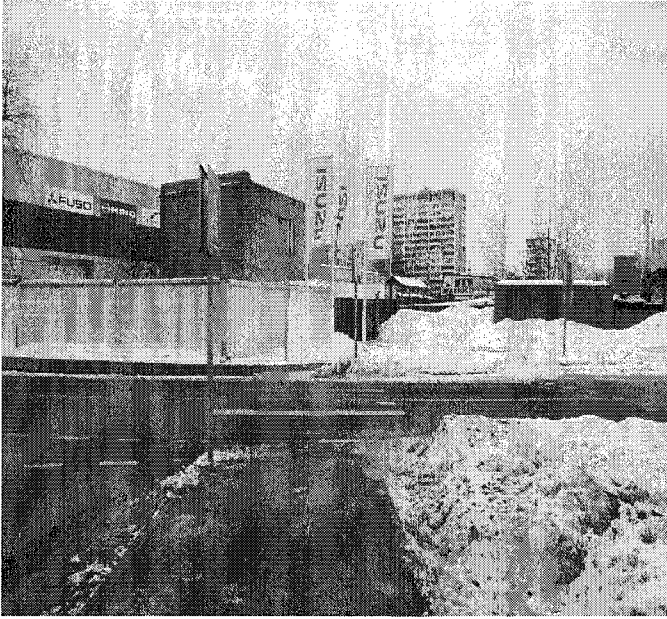
Нежилое помещение № IV: контора базы, столярная мастерская, лит. К



Здание: склад красок, лит. Д



Ограждение территории, лит. О



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ

Аналоги земельных участков на продажу

РОСРИЭДТ | Пироговский | Мытищи  
rosrealt.ru

Недвижимость

### Продаю земельный участок в микрорайоне Пироговский Мытищи 200 сот., земли поселений

Мытищи, Пироговский

Объект	200 сот.
Вид собственности	Земли поселений
Вид, категория земель	Частная собственность
Цена	89 000 000 руб.
Клиент	8803363083, Александр Васильевич
Единица измерения	275882
Код по объекту	426
Актуальность	18.01.2017

Предается земельный участок 1 га, для бизнеса, 12 км от МКАД, Волоколамско-Отраженское шоссе, ПП Пироговский, Мытищинский район, Московская область, 200 м от д. Сельново. Участок принадлежит к Пироговскому шоссе со стороны д. Котляево. Категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства объектов административного, делового, общественного, культурного назначения, объектов культуры, спорта и досуга. Земельный участок находится в собственности владельца, оформлен кадастровый номер, участок обеспечен всеми видами инженерной инфраструктуры, имеются все необходимые документы. Подземный коммуникационный кабель проложен по территории, имеются все необходимые документы. Земельный участок находится в собственности владельца, оформлен кадастровый номер, участок обеспечен всеми видами инженерной инфраструктуры, имеются все необходимые документы. Цена 89 000 000 руб. Тел: 8-800-363-03-83 Александр Васильевич.

➔ Отправить электронное письмо объявлению  
➔ Пожаловаться на объявление

**Далее будет**

**Земля под ИЖС**  
Коттеджный поселок на Новорижском шоссе. От МКАД 950 руб за сотку.  
Материал: Асфальт/бетон. Материал

Другие предложения пользователей

- Продан земельный участок 200 сот. в Пироговском
- Продан земельный участок 10 сот. в Мытищи, Малыеви (ИЖС)
- Продан земельный участок 12 сот. в Мытищи, Отраженское

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Введите кадастровый номер объекта недвижимости или кадастровый номер участка

**Земельный участок**

Кадастровый номер	50:08/001/001/02
Сфера объекта	Учтено
Дата прекращения существования	26.11.2015
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Площадь	20000
Средняя кадастровая стоимость	Кадастровый интр
Кадастровый номер	7472806
Дата прекращения существования	01.01.2015
Дата прекращения существования	01.04.2016
Дата прекращения существования	01.02.2016
Описание (кадастровый)	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование Пироговский, 200 м. южнее д. Сельново
Дата прекращения существования	01.04.2016
Вид собственности	Частная

➔ Право и ограничение

Введен  
Введен 8803363083/001/001/02/02  
01.04.2016 (закрыто)

➔ Ссылки

➔ Найти объект на объектах недвижимости  
➔ Найти объект на объектах недвижимости

➔ Добавить комментарий  
➔ Опубликовать объявление

**СЕРВИСЫ**

- Судебный исполнитель по объектам недвижимости в режиме online
- Продажа государственной земли online
- Продажа государственной земли online
- Продажа государственной земли online
- Публикация кадастровых карт
- Получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости
- Оформление заявки
- Справка для кадастровых делопроизводителей
- Карты и фотографии объектов
- Реклам









Аналоги производственных комплексов на продажу

Недвижимость в России > Московская область > Коммерческая недвижимость > Бизнес-центры > Балашиха

**Место под производство**  
 Московская область, Балашихинский район, Балашиха  
 городской округ, Балашиха, Лесопарковая ул.  
 Показать на карте

**250 000 000 руб.**  
 41 667 руб./кв. м

Об объекте

Площадь	6 000 кв. м
Высота потолка	7 м
Состояние	под ключ ремонт

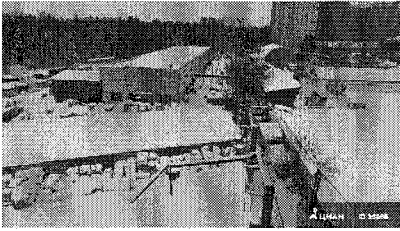

О здании

Тип здания	1990
Вид здания	Административное здание
Этаж/этажей	6/600 кв. м

Представлено в виде общей площади 26,3 кв. метра в собственности, 20 зданий и сооружений общей площадью 26,3 кв. метра в собственности, 10 кв. м здания собственности, общей площадью 2028 кв. м. Огороженный земельный участок 2,8 га. Земельные коммуникации, 2Д в/п в районе (Московский-Жуковский направление), газоснабжение, водоснабжение, для размещения в здании до 200 кв. м. Оборудован лифтом, интернет-Смартфонка не фум на жару. В данный момент площадка арендуется, возможна продажа с оборудованием

ИД:30606  
 +7 903 645-55-55  
 Контактная информация: Балашиха, ул. Лесопарковая, д. 37

Дополнительные услуги: консультации, выездная оценка  
 Метро: Подольск

Кварталы ЖК «Ориентир-1»  
 Квартиры от 25 кв. м. Ресурсный фонд 0%.  
 Планировка по требованию.  
 Тел: +79 129-129-00

Продажа объектов в Балашихе  
 Отдел продаж: Кварталы от 25 кв. м. до 100 кв. м. Бизнес-центры.  
 В торговле: от 20 кв. м.  
 Тел: +79 129-129-00

Недвижимость в России > Московская область > Коммерческая недвижимость > Бизнес-центры > Балашиха

**Место под производство**  
 Московская область, Балашихинский район, Балашиха  
 городской округ, Балашиха, Саввино мкр, ул.  
 Промышленная, 37  
 Показать на карте

**86 750 000 руб.**  
 44 674 руб./кв. м, под ключ

Об объекте

Площадь	1 933 кв. м
Высота	2 на 2
Высота потолка	6,40 м
Состояние	под ключ ремонт
Вид здания	дв. этаж
Этаж	2 этажа
Категория	на территории для грузовых транспортных средств

О здании

Тип здания	Производственный комплекс
Вид	4
Этаж/этажей	1/33 кв. м
Участок	2 кв. м собственности
Планировка	двухэтажная
Вид здания	капитальное
Назначение/использование	частное
Состояние	интерьерное
Тип здания/использование	индустриальное

Инфраструктура

- Метро: Подольск
- Инфраструктура: Метро

Продажа бизнес-помещений 1933 кв. м здание класса 4



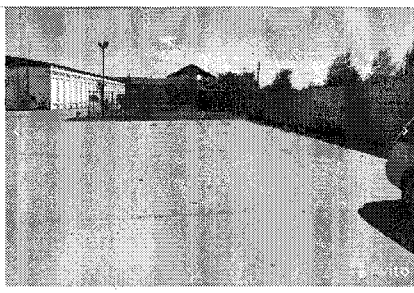

«Промышленный Бизнес-центр»  
 Квартиры от 25 кв. м. С отделкой без базового шпак. 8 кв. м. Метро  
 в 2017 г.  
 Тел: +79 129-129-00

Кварталы ЖК «Ориентир-1»  
 Квартиры от 25 кв. м. Ресурсный фонд 0%.  
 Планировка по требованию.  
 Тел: +79 129-129-00

ИФ «Сделочные Системы. Продажи недвижимости»  
 Частный фонд недвижимости. Более 10 лет опыта в сфере недвижимости.  
 Тел: +79 129-129-00

Складские помещения 2900 м² 144 900 000 р

Вызвать 8 800 100-00-00



Рубль  
Лев Абдулвапидов 2013  
Москва  
Московская область, Химки, Новое шоссе

**ЖК «Лобановское»**  
квартиры

от 162 000 р. Сдача 2016 г. Машинного места по спец. цене! Скидки до 950 000 р

**БЕСТ** **СКИН** **ПРЕМИУМ**

Помещение 2900 м²  
Химки, Московская область, Химки, Новое шоссе

Предан охраняемый складской комплекс. Расположенный на земельном участке площадью 2 га. Площадь отопительных складов составляет 2000 квадратных метров. Авар: 310 квадратных метров не отопляется. Свой трансформаторная подстанция. Есть резервный дизель-генератор 100 кВт. Две связи. Коммуникации все. Вода, канализация, электричество. Складские строения и здание офиса в собственности. Земельный участок в аренде на 49 лет. Можно сдирать в собственность.

Помещение под производство  
Московская область, Мытищинский район, Мытищи  
городской округ, Мытищи, Угольная ул., 4Б

300 000 000 руб.  
44 115 руб. за кв. м

+7 925 350-44-50, +7 495 777-00-02

**Об объекте**  
Площадь: 6 783,4 м²  
Этаж: 1 из 3  
Состояние: Хорошее состояние

**О здании**  
Тип здания: Одноэтажное здание  
Общая площадь: 6 783,4 м²

Арендатор: Компания, занимающаяся производством строительных материалов.  
Земельный участок: 11141 м² (собственность)  
Земельный участок под стилом: 426 м² (аренда)  
Административный корпус: 0,1007 м²  
Удельный вес: 15%  
Ремонтно-отделочные работы: выполнены  
Производственно-складские помещения: 5542 м²  
Подземное парковочное место: 0,1119 м²  
Здание класса В  
Возможность использования под торговлю  
Отдельные системы кондиционирования и вентиляции  
Отдельный вход. Отличные транспортные доступы.  
Развитая инфраструктура. Консультационные услуги агентов ЦИАН, Мытищи г.  
Угольная улица 4Б, город Мытищи, Московская область, индекс: 141 075, 4, 15 м²

**БЕСТ** **СКИН** на Петровке 980  
+7 925 350-44-00, +7 495 777-00-02

Добавить в избранное | Арендаторы | Показать фото



**Продажа офисно-производственного  
комплекса Силикатная 1111**  
Силикатная, д. 1111, Мытищи, Россия.

Общая площадь объекта: 1479 м<sup>2</sup>

Цена продажи 50 000 000 руб.

**Об объекте**

Удаленность от центра	1.5 км.
Телекоммуникации	телефонная линия
Система отопления	центральная
<b>Имеется парковка</b>	
Безопасность	круглосуточный пункт охраны
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
<b>Подведено водоснабжение и канализация</b>	
Осуществляется предпродажная подготовка документов	
Порядок оплаты	Возможен обмен на участок от 1 га (только пром. назначения) с вашей доплатой . Направление: сектор Дмитровское шоссе-Ярославское шоссе), удаление-до "бетонки"
Этажность объекта	1 – 5
Подъездные пути	автотранспорт, железная дорога
<b>Имеется парковка для грузовых автомобилей</b>	
Палы	бетонные
Выделенная энергетическая мощность	40 кВт

**Описание объекта**

Продается объект промышленного назначения в г. Мытищи на участке общей площадью 2413м2. Производственная база расположена в промзоне города.

В состав базы входит:

- пятиэтажный административно-бытовой корпус площадью 806,6 м2., в т.ч. подвал, (право собственности);
- металлический ангар - 420 м2. (в т.ч. отапливаемая площадь 220 кв.м, неотапливаемая - 200 м2.);
- теплый склад площадью 71м2;
- два холодных складских помещения площадью 56м2;
- навес для хранения материалов площадью 50м2;
- железнодорожный тупик на 2 вагона (в настоящее время не используется).

Пятиэтажное здание капитальной постройки из красного кирпича с железобетонными перекрытиями и лестницей. При устройстве двускатной крыши возникает мансарда дополнительной площадью 125м2. Территория охраняемая. Въезд осуществляется через ворота с электроприводом и дистанционным управлением. При въезде КПП. Есть возможность сделать второй въезд (договоренности с соседями достигнуты).

Все городские коммуникации. Три фазы, 380вольт, выделенная мощность по электроэнергии 40 кВт. При необходимости есть возможность увеличения мощности. Холодная, горячая вода от Водоканала, отопление от городской Теплосети.

Земельный участок 2413м2 оформлен в аренду на 49 лет с правом выкупа на льготных условиях.

Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для производственной деятельности.

Наличие административно-бытового корпуса позволяет проводить регистрацию по указанному адресу работников компании.

Стоимость объекта 50 000 000 рублей

Возможен обмен данного объекта на земельный участок пром. назначения от 1 га с постройками на нем или без таковых в Московской области (сегмент от Дмитровского шоссе до Ярославского и ограниченного «бетонкой» по удалению) с Вашей доплатой.

В настоящий момент заключены договора с 7(семью) арендаторами. При желании можно с ними переоформить договора на новые сроки. Арендная плата составляет более 3 600 тыс. руб. в год. Расходы по коммунальным платежам в среднем 50 000 рублей в месяц.

Возможные виды эксплуатации: производственно-офисный комплекс; склады с офисными помещениями; общежитие(можно провести отделку основного 5-и эт корпуса под общежитие) и склады.

Аналоги производственных, административных площадей, предлагаемых в аренду

Сайт: [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Ошибка поиска

**ЦИАН** Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посутugno | БИИ

Добавить объявление

Москва, Московская область, Мытищинский район, Мытищи, Ярославское ш., 120бс1

Посмотреть на карте

**9 600 – 112 000 руб. в месяц**  
 9 600 руб. за м² в год, комиссия 50%, для аренды 50%  
 За последние 30 дней объявлений: 0

+7 916 760 45 99  
 По запросу: только информация об объекте и фото

Период: 1 мес.  
 Тип аренды: аренда  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 12 – 140 м²  
 Этаж: 2 из 3  
 Высота этажа: 3 м  
 Назначение: свободное  
 Вид用途: кабинетов  
 Планировка: офисная студия  
 Двух: свободный  
 Планировка: итерьер

**О здании**

Тип здания: административное здание  
 Тип владения: в собственности  
 Категория: деловый центр  
 Элементы: центральное

Посмотреть фотогалерею

Мытищи в МО «Южная Видная»  
 Бизнес-инфраструктура в 25 мин. от центра Видной. Видная классика.  
 Бизнес-центр от ООО «ПроФФинанс» в Видной.  
 Вызвон: 8 (495) 330-0074

Получить консультацию по телефону: 8 (495) 330-0074

Сайт: [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Ошибка поиска

**ЦИАН** Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посутugno | БИИ

Москва, Московская область, Мытищинский район, Мытищи, Олимпийский просп., 42/1

Посмотреть на карте

**6 600 – 60 500 руб. в месяц**  
 6 600 руб. за м² в год, комиссия 50%, для аренды 50%  
 За последние 30 дней объявлений: 0

Получить консультацию

Период: 1 мес.  
 Тип аренды: аренда  
 Срок аренды: длительный  
 Аренда: аренда

**Об объекте**

Площадь: 12 – 110 м²  
 Этаж: 3 из 4  
 Высота этажа: 3 м  
 Назначение: свободное  
 Вид用途: кабинетов  
 Планировка: офисная студия  
 Двух: нет  
 Планировка: просторная студия  
 Планировка: итерьер  
 Планировка: 60-650 руб./мес

**О здании**

Тип здания: административное здание  
 Тип владения: в собственности  
 Категория: деловый центр  
 Элементы: центральное  
 Элементы: лифт  
 Планировка: офисная студия  
 Планировка: итерьер

Посмотреть фотогалерею

Квартал с ЖК «Южная Видная»  
 Квартиры от 2.8 млн руб. Рядом с метро Видная. Развитая инфраструктура.  
 Расстояние до метро 5 мин. Поддержка по телефону: 8 (495) 330-0074

Получить консультацию по телефону: 8 (495) 330-0074

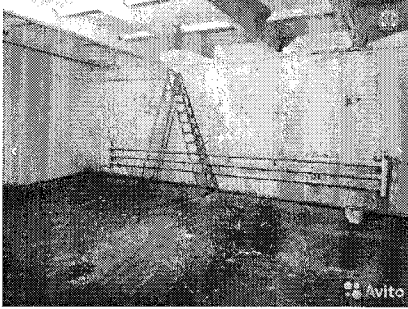
Последние объявления Видная классика  
 Бизнес-центр от ООО «ПроФФинанс» в Видной. Видная классика.  
 Бизнес-центр от ООО «ПроФФинанс» в Видной.  
 Вызвон: 8 (495) 330-0074

Получить консультацию по телефону: 8 (495) 330-0074





Складское помещение, 99 м<sup>2</sup> ~ 55 000 Р/мес.  
№ 874127264, размещено 27 января в 10:44



**8 916 299-43-62**  
 Написать сообщение

Агентство: ООО «Х Аркда Групп»  
 №4 Алес с октября 2017  
 Имя: Валерий

Площадь: 99 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Коросов н/р Текстильщик, ул. Калининградская, д.24/1 [Посмотреть карту](#)

НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается складское помещение, спланированное. Площадь 99 м кв. Этаж 1/1. Типовой ремонт. Удобный подъезд, охраняемая территория, электроэнергия 390 В. Цена от 55000 руб. в месяц. Без комиссии!



50, 57 и 60 м<sup>2</sup> под производство, 14 км. от МКАД ~ 25 000 Р/мес.  
№ 786601850, размещено 12 января в 19:56



**8 963 410-41-14**  
 Написать сообщение

Агентство: MIRROLU  
 №4 Алес с октября 2015  
 Имя: Казбек Бубатов

Площадь: 60 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Коросов, Советская 41а, Коросов [Посмотреть карту](#)

Собственник сдает 3 помещения 50 м<sup>2</sup> за 20000руб, 57 м<sup>2</sup> за 20000руб. и 60 м<sup>2</sup> за 25000руб. Вода, канализация. Парный этаж, потолок 4м, ворота 3м, новое здание, городское отопление 390В, 50кВт. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Вход до т/авт. Круглосуточно! В шаговой доступности!

КУПИТЕ  
 КВАРТИРУ В  
 СЕМЬИ -  
 АПАРТАМЕНТЫ  
 С ВИДОМ НА  
 МОРЕ.

Или звоните:  
 8 963 410 41 14  
 Кладовые и гаражи от 10000  
 Ипотека и страхование

Складское помещение, 260 м<sup>2</sup> 98 800 Р/мес.

№ 98820686, размещено 24 января в 11:03



8 926 378-60-82

Написать сообщение

3 Ступени Недвижимость  
на Аюв с 4-еявр 2018

Максим

Московская область, Мытищи, ул. Силикатная

КУПИТЕ КВАРТИРУ В СОЧИ АПАРТАМЕНТЫ С ВИДОМ НА МОРЕ

Описание: 3-х комнатная квартира в элитном доме с видом на море

Площадь: 260 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Силикатная

Смотреть складские помещения 260 кв. метров в городе Мытищи на ул.

Складское помещение, 260 м<sup>2</sup> 98 800 Р/мес. Максим 8 926 378-60-82



Площадь: 260 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Силикатная



Сдается складское помещение 260 кв. метров в городе Мытищи на ул. Силикатная ул. Асф. покрытие. В комплексе парковка, 2 грузовых лифта. В стоимость включены все коммерческие услуги. На территории есть поручное оборудование и грузчики

Однокомнатные квартиры с видом на море

Коммерческая недвижимость

Похожие объявления



Складское помещение, 330 м<sup>2</sup> - 150 000 Р/мес.  
 № 90403701, размещено 20 января в 09:40 · 113 м/д  
 Без налога

8 903 798-67-71

Написать сообщение

Контактный  
 Андрей  
 на 4-го янв 2015

Адрес  
 Московская область, Мытищи, ул. Академика Коргина дом35 в

Площадь: 330 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Академика Коргина дом35 в  
 Показать карту

Сдается складское помещение на 3 секций по 123,130,78 кв.м. каждый с отдельным входом. Высота 6 м, антресоль с лестничными проходами образует в площади хранения 600 кв.м., имеются стеллажи для хранения. Электроэнергия оплачивается отдельно, остальное выделено в стоимость. С перспективой расширения площади. С предоставлением юридического адреса. Увеличена площадь благоустройства с 5 м. до 100 м. Сельхозхоз

**M²**

ЦЕНА ЗА КВ/М ОТ  
**225.000 Р**

Разрешенная  
 аренда

Крипторегистрация  
 сделки

Специальная  
 территория

Согласованные  
 откосы

Производственное помещение, 259.3 м<sup>2</sup> - 104 000 Р/мес.  
 № 75400270, размещено 27 января в 16:07 · 1027 м/д  
 Залог: 104 999 Р

8 499 262-25-97


Написать сообщение

Контактный  
 АС «РЖДстрой»  
 на 4-го янв 2015

Исполнитель  
 Галина

Адрес  
 Московская область, Мытищи, 4-я Парковая

АС «РЖДстрой»  
 Мытищинский филиал



Площадь: 259.3 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Мытищи, 4-я Парковая · Показать карту

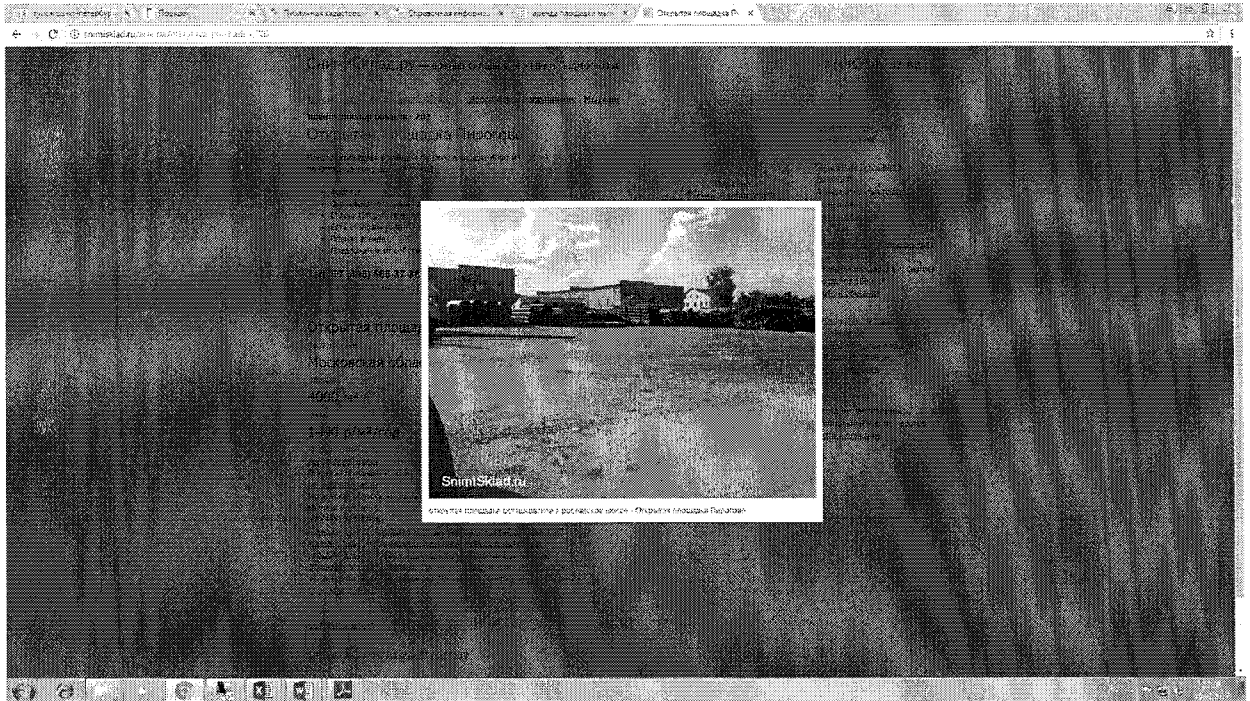
315 объявлений агентства

АС «РЖДстрой» предлагает в аренду производственное помещение свободной площадью 259,3 м<sup>2</sup>. Площадка заасфальтирована, здание собственное. Коммунальные платежи 60 кв.м. водоснабжение, канализация, отопление. Имеются прилегающие земельные площади - 750 кв.м.

**M²**

ЦЕНА ЗА КВ/М ОТ  
**225.000 Р**

Разрешенная  
 аренда




Высота - По Републике РФ - 4 м. Длинна стропил под карнизом - 6 м. Высота стропил - 2 м. Длинна стропил под карнизом - 6 м.

Арендная плата 5000 кв.м/год.



3. Открытая площадка от 1000 до 6000 кв.м.  
Для размещения автотранспорта, хранения материалов и оборудования

Арендная плата от 90 до 110 рублей/м/год.

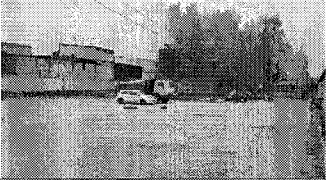


**Продается или сдается в долгосрочную аренду с правом выкупа:**

Открытая площадка от 1800 кв.м.

Приближена к оживленной, охраняемой территории на окраине территории из бетонных плит, РРП, освещение, пожарная система. Водопроводная. Двухэтажная, офисные помещения, с интернетом и телефонией. Оборудована системами видеонаблюдения, охранной сигнализацией, охранной территорией, оборудованием и строительством. Быстро расширяется объем работ, складов, помещений.

Цена продаж 12500 р./кв.м.



## Аналоги для аренды производственных площадок

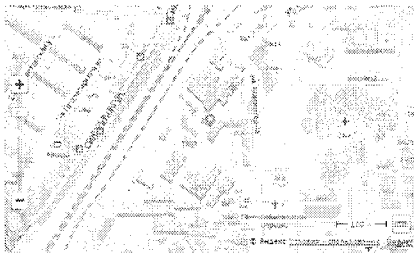
Машинное место, > 30 м<sup>2</sup> 3 000 Р/мес.

№ 78-45-17605 - размещено 18 января в 06:06

Площадь: > 30 м<sup>2</sup>, тип помещения: открытая территория, уровень: до

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Коминтерна, 21А

Открыть карту



Место стоянки для спецтехники и машин на охраняемой территории. Промзона рядом со станцией Мытищи. Спл.нал. от 3000руб.

Написать сообщение

Агентство: ООО "Посейдон сервис"  
Подтвержден  
№ в АИО с февраля 2014  
Иванов Иван Иванович  
Алексей

Адрес: Московская область, Мытищи, ул. Коминтерна, 21А

**СКИДКА**  
**2 000 000 РУБ.**

Прочие иллюстрированные материалы

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам и населенным пунктам Московской области

Наименование населенного пункта	Количество земельных участков	Среднее для населенного пункта	Виды разрешенного использования														
			Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (за исключением складов для хранения товаров и продукции)					
1314 г. Мытищи	11 512,00	5 176,00	9 575,68	5 444,22	5 606,28	4 272,66	5 188,84	4 952,50	6 591,38	320,41	4 842,88	1 911,16	2 738,20	2 684,75	175 688,30	11	6 713,14
1315 п. Св. Игумново	283,00	4 130,45	2 851,07	2 948,49													
1316 д. Абрамцево	246,60	2 332,86	17 948,01	3 596,77	1 833,38	3 342,46					1 221,48						
1317 д. Игумновское	52,80	2 132,65	2 873,97								12 892,79						
Среднее по муниципальному району, городскому округу Мытишкинский муниципальный район	64 027,90	4 342,22	11 638,33	4 095,53	5 522,92	2 374,32	5 066,53	6 304,48	5 131,35	1 377,63	2 504,83	1 911,16	2 738,20	3 342,65	179 888,30	11	6 427,58
1318 г. Мытязи	6 105,00	1 102,24	4 704,13	854,64	7 307,91	234,87	1 935,06	2 351,51	1 435,12	3 777,07	456,19		11 120,00	264,59		24,09	1 415,27
1319 п. Савельевское ГСК	1,00	1 153,01		1 153,01													
1320 п. Восточный ГСК	5,00	1 153,01		1 153,01													
1321 д. Радоница	28,00	475,15		116,41			210,97										
1322 д. Суханово	28,00	366,85		201,07			202,08										
1323 д. Савельево	45,00	318,33		331,36			57,80										
Среднее по району	45,00	307,91		331,36			57,80										

СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, муниципальный район	Функциональное назначение	СРД-19, ноябрь 2016 г.														
			СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.					
10	Окружная	Сельское	0,226														
	Востряки	Производственное				0,923											0,923
	Серебряки	Офисное				0,708											
11	Красногорск																
	Центр	Офисное	0,732														0,765
	Центр	Торгово-сервисное					0,808										
	Серебряки	Торговое	0,253			0,698		0,712	0,791		0,808	0,792					
	Серебряки	Офисное	0,726			0,793	0,701	0,809									0,815
	Серебряки	Производственное	0,876														0,908
	Окружная	Торговое				0,593											0,835
	Окружная	Производственное	0,898			0,908	0,942	0,855	0,609	0,988							0,923
12	Куровское																
	Серебряки	Офисное	0,751														0,808
	Центр	Торговое															0,590
	Центр	Офисное						0,288	0,254	0,232							0,242
	Серебряки	Торговое						0,658	0,816	0,648							0,658
	Серебряки	Офисное	0,612	0,652	0,816	0,648		0,652	0,816	0,648							0,792
	Серебряки	Сервисное	0,658	0,800	0,798												0,798
	Окружная	Производственное	0,882	0,894	0,840	0,508	0,956	0,923	0,532	0,809	0,988	0,923					0,923
	Окружная	Торговое	0,408						0,520	0,516	0,691	0,721					0,721
	Окружная	Офисно-деловое						0,714			0,790	0,838					0,838
	Окружная	Сервисное						0,858									0,834
14	Московская область																
	2-10 км от МКАД	Торговое				0,782											0,782
	6-9 км от МКАД	Сельское				0,724				0,867	0,845						0,808
	6-17 км от МКАД	Торговое						0,758									0,808
	8-12 км от МКАД	Офисное						0,836		0,502							0,836
	10-15 км от МКАД	Офисное					0,808										0,870
	12-16 км от МКАД	Сельское					0,811			0,708	0,811						0,796
	12-20 км от МКАД	Торговое				0,582	0,642										0,808
	17-25 км от МКАД	Торговое						0,612									0,658
	20-30 км от МКАД	Производственное						0,926		0,950							0,950
	30-42 км от МКАД	Производственное						0,665		0,998	0,565	0,980					0,980
	40-60 км от МКАД	Производственное				0,931											0,910
	50-70 км от МКАД	Производственное					0,581										0,581

7/18

Для объектов, расположенных на нескольких этажах для торгово и офисной функций использовалась  $K_0 = 0,50$ .

Примечание  
Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента  $K_0$  производится отдельно для каждого этажа

**5. Определение коэффициента состояния  $K_0$**

Коэффициент состояния  $K_0$  определяется по следующей таблице:

Состояние	Функции использования		
	торговая	офисная	промышленно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90

Далее в определенном порядке по таблицам №2 и №3.

Состояние	Функции использования		
	торговая	офисная	промышленно-складская
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

**А "Евростандарт"** - объект нежилого фонда приведен к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и быт) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии

**Б Отличное** - объект нежилого фонда приведен к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования

**В Нормальное** - объект нежилого фонда приведен к использованию в

Таблица 3

Сводная таблица площадей помещений в рамках МР по категориям МСД (Среднее значение по категориям)

Категория МСД	Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД	Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД (Среднее значение по категориям)				Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД (Среднее значение по категориям)			
		Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	294	481	453	488	474	474	474	474	474

Аналитический центр ООП-ПРОС

ИПР-ПРОС

Категория МСД	Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД	Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД (Среднее значение по категориям)				Площадь помещений, расположенных в рамках МР, по категориям МСД (Среднее значение по категориям)			
		Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
Итого	294	481	453	488	474	474	474	474	474





## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

\_ листа (ов)

Москве

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА  
ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 07.11.2016

№ 00-00-4001/5117/2016-0081

На основании запроса от 26.10.2016, поступившего на рассмотрение 26.10.2016, сообщаем, что правообладателю Закрытое акционерное общество "Недвижимость ЦентрМ", ИНН: 7725711011, ОГРН: 5107746017550, дата гос. регистрации: 14.12.2010; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, проезд Кожуховский 2-Й, д 29, стр 1, к 6 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 12.04.2012 по 26.10.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:500
		наименование объекта:	Здание: железобетонный цех
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	534, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
1.2.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-022
		основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:12
		наименование объекта:	Здание: цех по ремонту строительной техники
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	919 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.03.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-005	
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:496
		наименование объекта:	Тепловая сеть
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	431 п.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
3.2.	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-012
		основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:318
		наименование объекта:	нежилое помещение №III: контора базы, столярная мастерская
		назначение объекта:	Нежилое

	площадь объекта:	171.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи. ул. Медицинская. д.4А
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-017
	основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1;Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:51
	наименование объекта:	Здание: котельная база
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	146, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация. Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-020
	основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1;Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6.	6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:555

	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для производственной деятельности
	площадь объекта:	9 528 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Медицинская
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2014-419
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014; Решение Единственного Акционера ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 31.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0102003:71
	наименование объекта:	Здание складов
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	770 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский р-н, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-014
	основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.09.2014

	7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:13 <i>соб в связи с крашею конфор</i>	
		наименование объекта:	Здание: цех №8	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	635, 4 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	
8.2.	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	15.03.2011	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-008	
		основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011,	
8.3.	8.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
		Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:501	
		наименование объекта:	Дорожное покрытие	
		назначение объекта:	Нежилое	
9.	9.1.	площадь объекта:	Площадь застройки 2800 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	
		9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-010	
		основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО	

		"Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0102003:439
	наименование объекта:	Здание окраски металлопродукции
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	76, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-021
	основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: 50:12:0102003:551
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для производственной деятельности
	площадь объекта:	3 827 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул. Медицинская
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2014

Тема-

	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2014-360
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014; Решение Единственного Акционера ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 31.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
12. 12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:556 <i>копия</i>
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов. Для производственной деятельности
	площадь объекта:	3 549 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Медицинская
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2014-415
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014; Решение Единственного Акционера ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 31.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.12.2014
12.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
13. 13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:554
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для производственной деятельности
	площадь объекта:	2 199 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Медицинская



13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.08.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2014-418	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014; Решение Единственного Акционера ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 31.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.09.2014	
13.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:499
	наименование объекта:	Здание: проходная	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	39, 3 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.03.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-006	
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
14.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:502
	наименование объекта:	Низковольтный кабель	
	назначение объекта:	Нежилое	



17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:525
		наименование объекта:	нежилое помещение № II: контора базы, столярная мастерская
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	142.6 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
17.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-016
		основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:524
		наименование объекта:	нежилое помещение IV: контора базы, столярная мастерская
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	497 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
18.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-018
		основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	



		дата государственной регистрации прекращения права:	
	20.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
21.	21.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:10
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для производственной деятельности
		площадь объекта:	22 221 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Медицинская, д.4А
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.04.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-12/045/2014-379
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2014
	21.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
22.	22.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:40
		наименование объекта:	Канализационная сеть
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	214, 6 п.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
	22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-013

	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
23.	23.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:553
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов. Для производственной деятельности
	площадь объекта:	1 566 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Медицинская
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.08.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-12/079/2014-389
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 19.02.2014; Решение Единственного Акционера ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 31.07.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
23.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
24.	24.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:80
	наименование объекта:	Здание: склад красок
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	43, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-007
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
24.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
25.	25.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:12:0102003:319
	наименование объекта:	нежилое помещение № I: контора базы, столярная мастерская
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	229.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А
	25.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-12/030/2011-015
	основание государственной регистрации:	Протокол учредительного собрания ЗАО "Недвижимость ЦентрМ" от 01.11.2010 №1; Акт приема-передачи имущества от 01.02.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Скоркин Иван Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

ЦЫГАНЕНКО ДИНА ВЛАДИМИРОВНА

(должность, наименование должностного лица, организации, осуществляющей государственную регистрацию)

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме".

Сведения сформированы по информации предоставленной государственными управлениями Росреестра: Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО; Республика Мордовия; Рязанская область; Пермский край; Свердловская область; Новосибирская область; Республика Бурятия; Алтайский край; Ленинградская область; Республика Калмыкия; Калужская область; Республика Тыва; Челябинская область; Кировская область; Калининградская область; Челябинская область; Пензенская область; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Тульская область; Оренбургская область; Свердловская область; Еврейская А. обл.; Республика Марий Эл; Саратовская область; Ивановская область; Тверская область; Республика Алтай; Республика Саха (Якутия); Республика Адыгея; Республика Северная Осетия; Курская область; Омская область; Томская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Смоленская область; Удмуртская Республика; Орловская область; Брянская область; Приморский край; Ханты-Тиманская область; Республика Карелия; Магаданская область и Чукотский АО; Костромская область; Астраханская область; Пензенская область; Краснодарский край; Магнитогорская область; Санкт-Петербург; Ямало-Ненецкий АО; Республика Ингушетия; Чеченская Республика; Камчатский край и Корякский АО; Севастополь; Забайкальский край и Агинский Бурятский АО; Республика Крым; Воронежская область; Республика Татарстан; Республика Башкортостан; Вологодская область; Республика Дагестан; Карачаево-Черкесская Республика; Ярославская область; Владимирская область; Чувашская Республика; Кабардино-Балкарская Республика; Республика Хакасия; Мурманская область; Ставропольский край; Амурская область; Курганская область; Белгородская область; Московская область; Липецкая область; Нижегородская область; Хабаровский край; Тюменская область; Волгоградская область; Ростовская область; Тамбовская область; Республика Коми; Новгородская область; Москва; Самарская область; копия списка.



Прошито и пронумеровано 18

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

25

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02.06.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Низковольтный кабель

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Э	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	

1.3. Основная характеристика: протяженность 256 м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: электрообеспечение

## 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 24.02.2006 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2  
 "Мытищинского филиала №2 ГУИ МО "МОБИ"



Мельникова Т.В.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Сооружение**

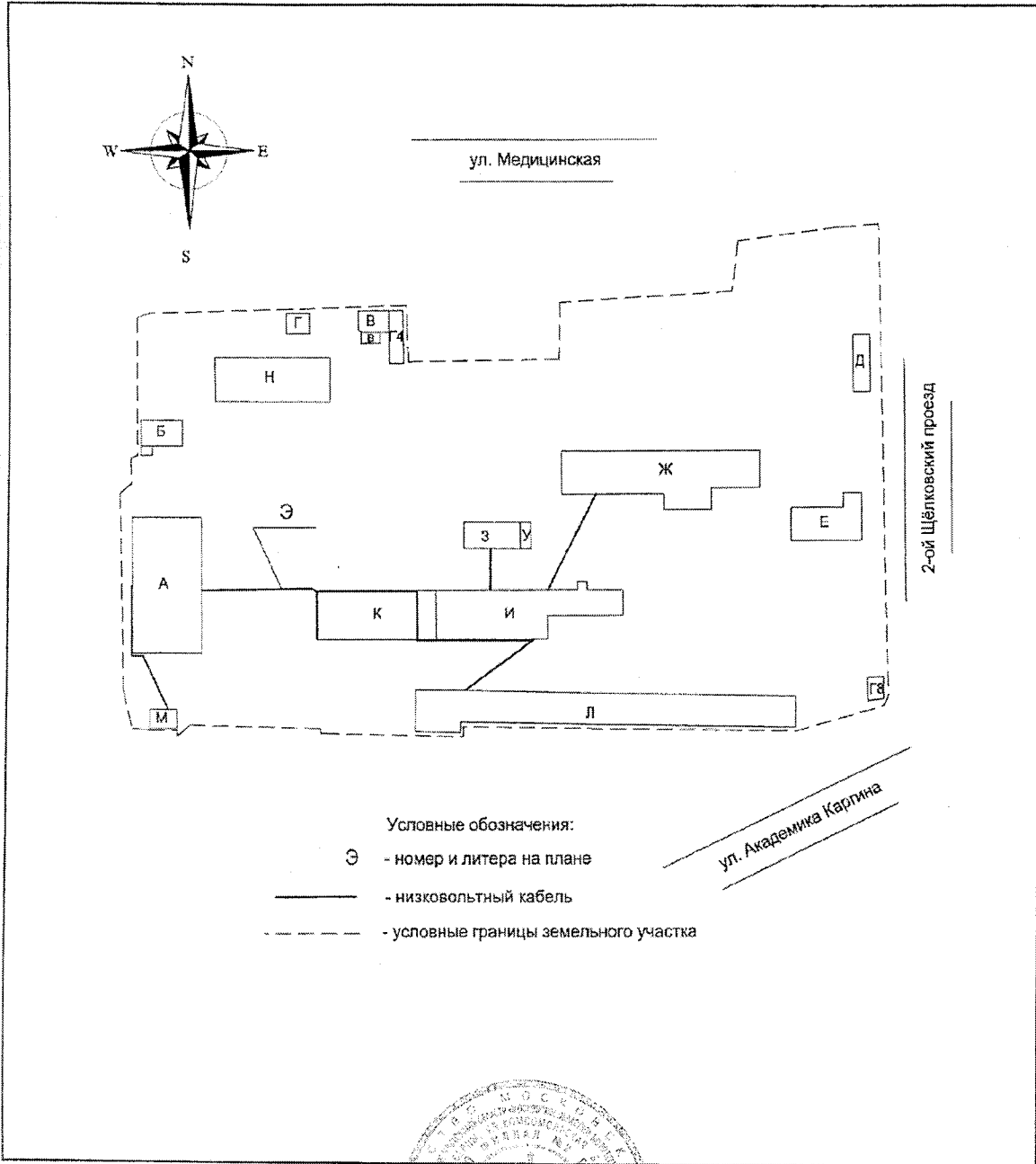
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

139:042-4120

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБИ"



М.П.

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

78

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 02.06.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Тепловая сеть

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Т	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А	

1.3. Основная характеристика: протяженность 431 м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: теплоснабжение

#### 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 24.02.2006 г. Протяженность трассы тепловой сети (лит. Т) составляет: L=431,0 м., в том числе в непроходном канале из кирпича: L=162,0 м.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2  
 "Мытищинского филиала №2 ГУИ МО "МОБИ"



Мельникова Т.В.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

49

Лист № 2 , всего листов 2

**Сооружение**

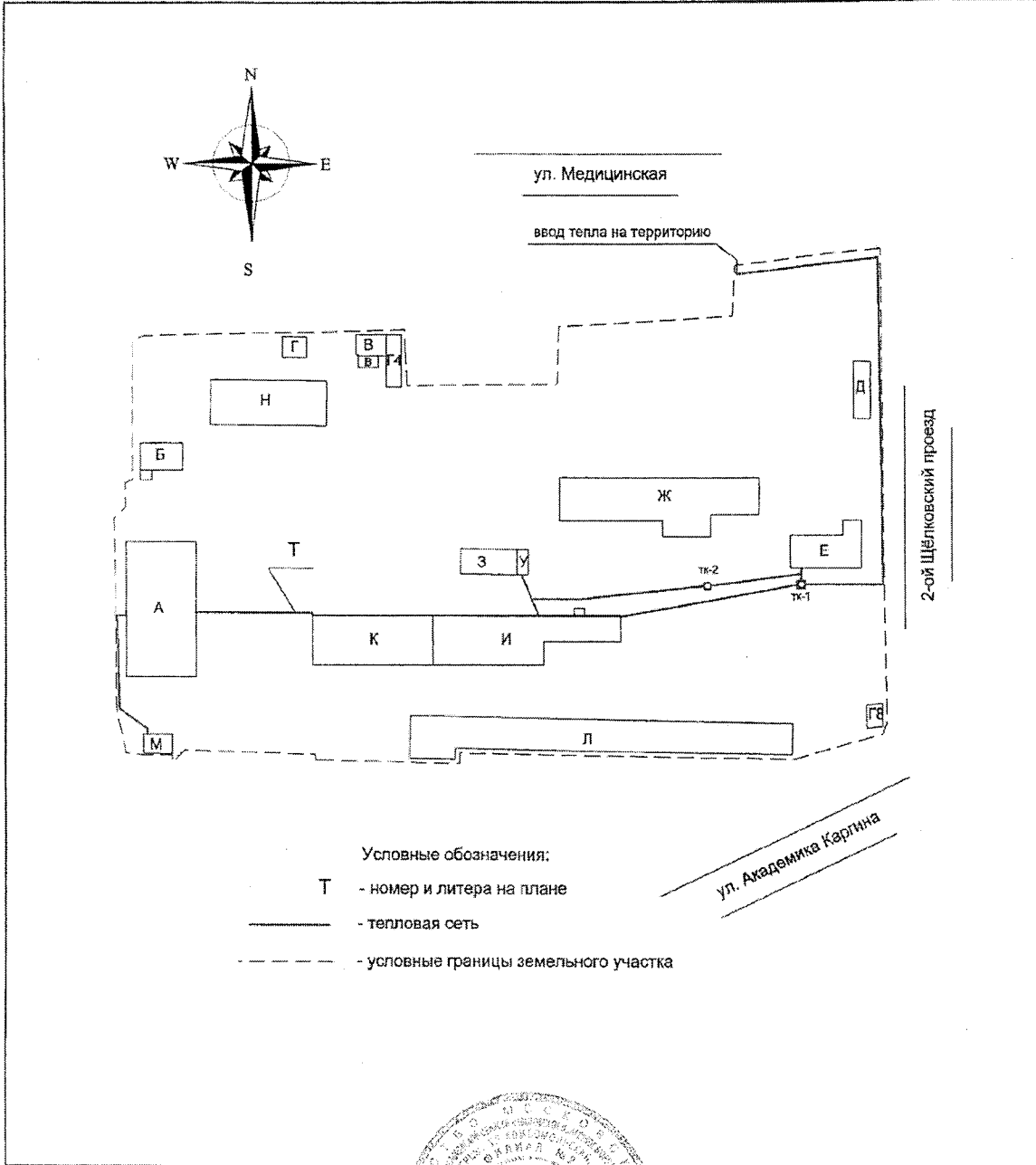
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

139:042-4120

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Условные обозначения:

Т - номер и литера на плане

— - тепловая сеть

- - - условные границы земельного участка

Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБИ"



*(Handwritten signature)*  
М. П.

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 29.07.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Цех по ремонту строительной техники

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Медицинская
Номер дома	4А	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 919,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

## 1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 17.11.2005г. Материал стен - кирпич, бетон. Данное здание расположено в границах муниципального земельного участка. Указанные границы согласованы Центром обеспечения градостроительной деятельности Мытищинского муниципального района.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2  
 "Мытищинского филиала ГУИМО "МОБТИ"

Мельникова Т.В.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Здание

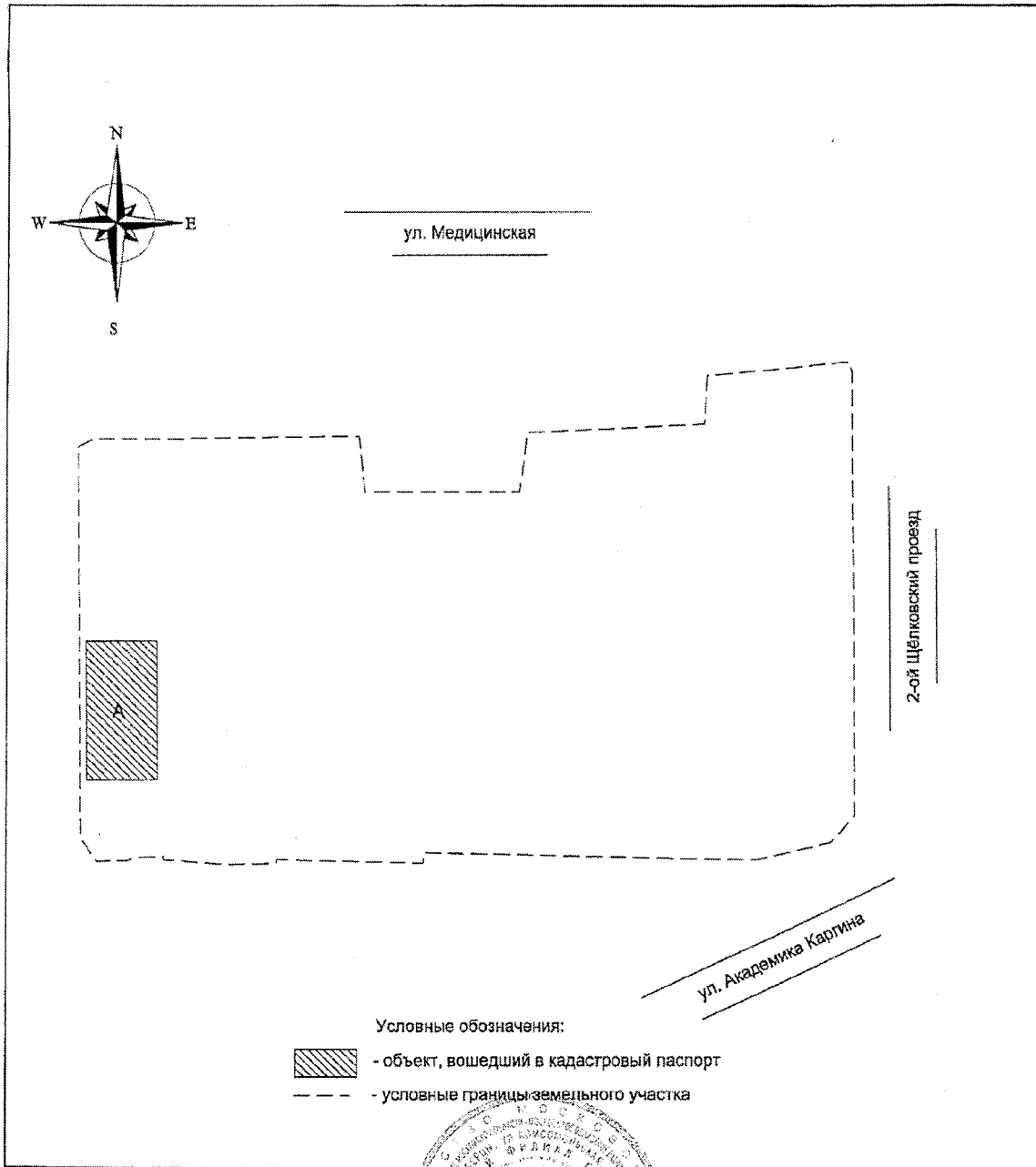
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

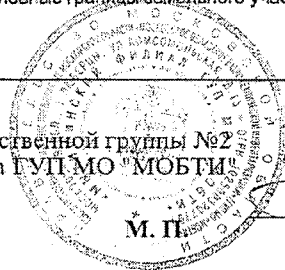
139:042-4120

### 4. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

50

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.07.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад красок

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Медицинская
Номер дома	4А	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Ц	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 43,5 Кв.м  
(тип) (значения) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: нежилое здание

## 1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1956

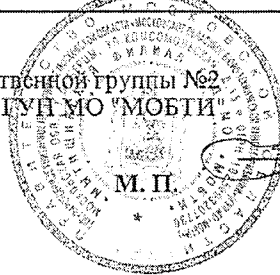
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 17.11.2005г. Материал стен - кирпич, бетон. Данное здание расположено в границах муниципального земельного участка. Указанные границы согласованы Центром обеспечения градостроительной деятельности Мытищинского муниципального района.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала БУИ МО "МОБТИ"

Мельникова Т.В.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 3

## Здание

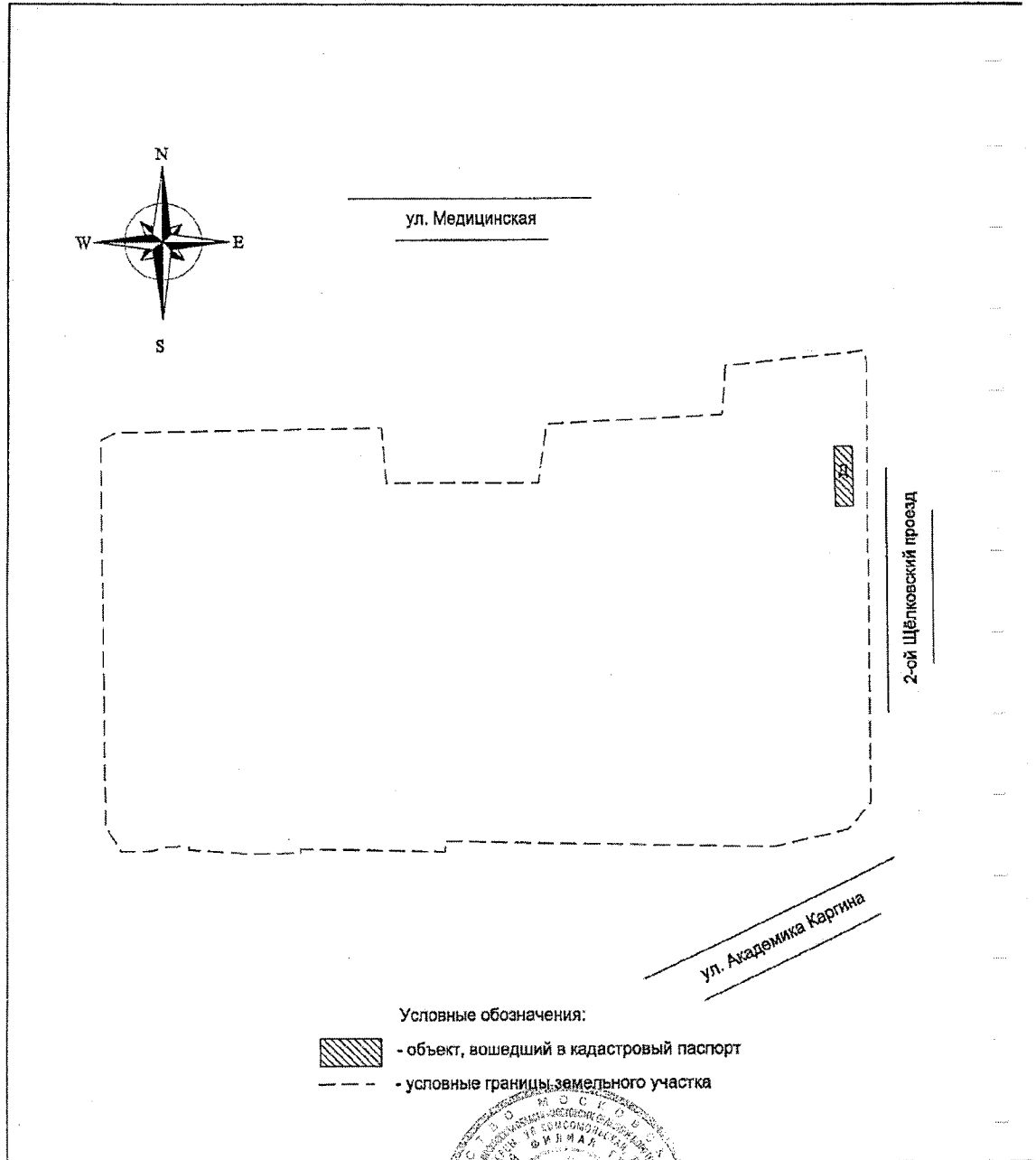
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

139:042-4120

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:



- объект, вошедший в кадастровый паспорт



- условные границы земельного участка

Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

(подпись)

Мельникова Т.Е.

(инициалы, фамилия)

17

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

66

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02.06.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Ограждение территории

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	О	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	

1.3. Основная характеристика: протяженность 487 м  
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: ограждение территории

## 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 24.02.2006 г. Общая протяженность трассы ограждения территории (лит. О) составляет: L=487,0 м., Площадь ограждения (лит. О) составляет: S=1071,0 кв.м.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОВТИ"

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

67

Лист № 2, всего листов 2

**Сооружение**

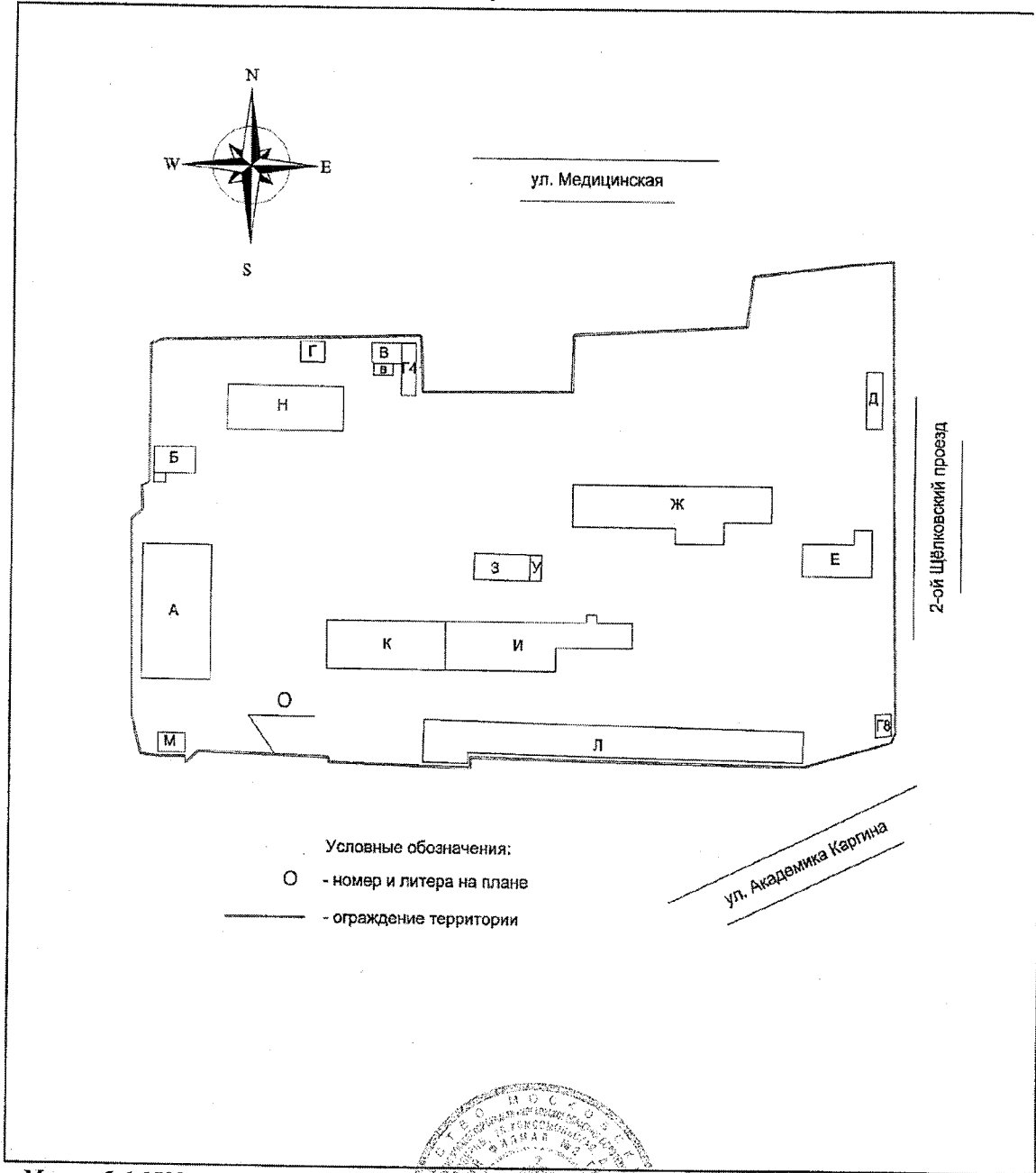
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

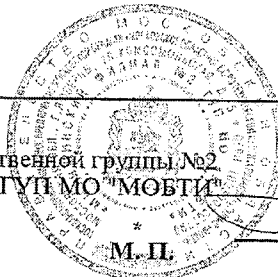
139:042-4120

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 02.06.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Канализационная сеть

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	С	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д.4А	

1.3. Основная характеристика: протяженность 215 м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: канализация

## 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 24.02.2006 г. Протяженность трассы канализационной сети (лит. С) с учетом выпусков составляет: L=214,6 м.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы №2  
 "Мытищинского филиала №2 ГУУПО "МОБТИ"



М.П.

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Сооружение**

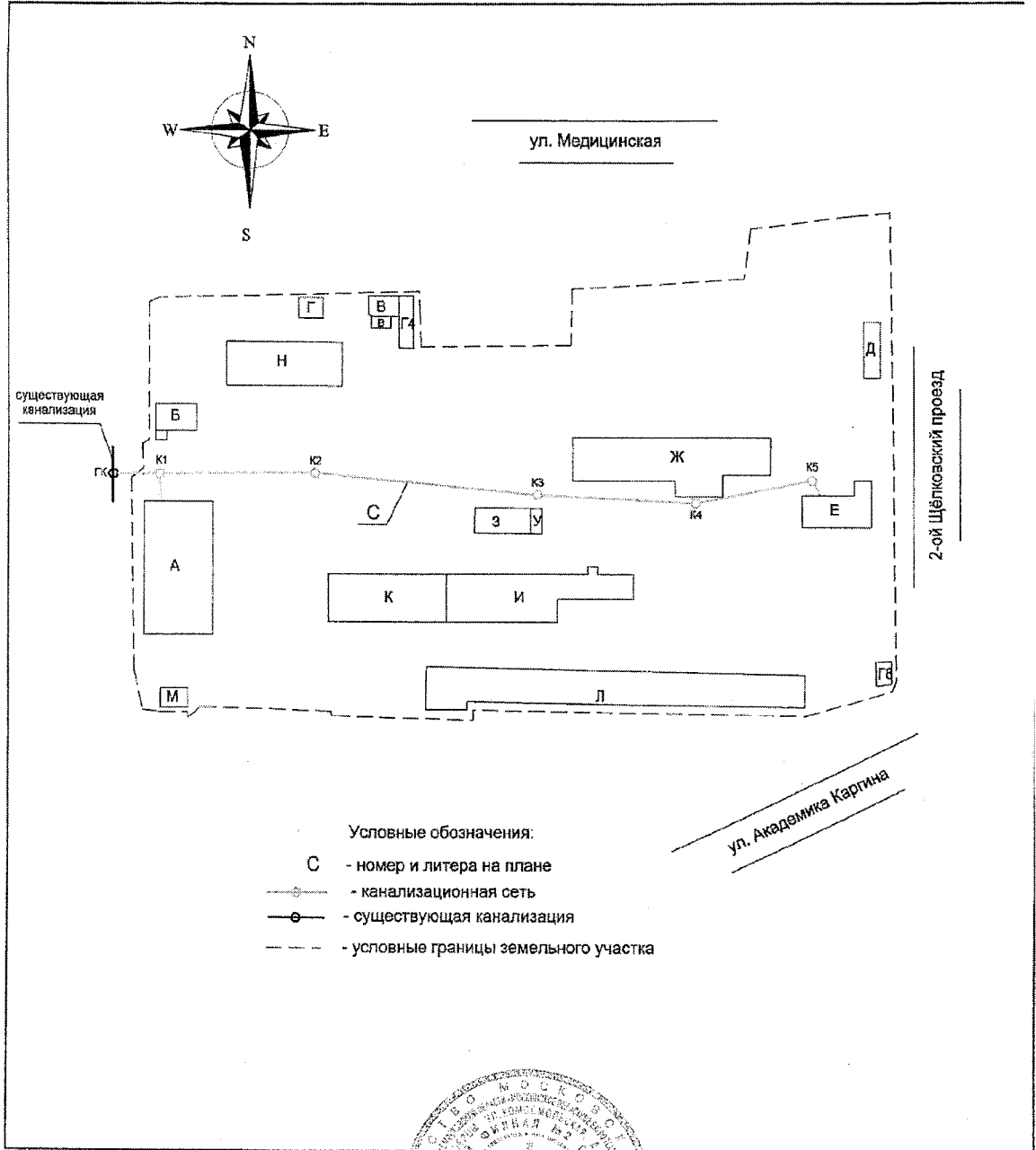
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

139:042-4120

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Условные обозначения:

- С - номер и литера на плане
- - канализационная сеть
- - существующая канализация
- - условные границы земельного участка

Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБИ"



М. П. \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02.06.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 139:042-4120

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Дорожное покрытие

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	II	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4А	

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 2 800.0 кв.м  
(тип) (значете) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: Дорожное покрытие

## 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 139:042-4120 по состоянию на 24.02.2006 г.1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Мытищинский филиал №2  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБТИ"

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

73

Лист № 2 , всего листов 2

## Сооружение

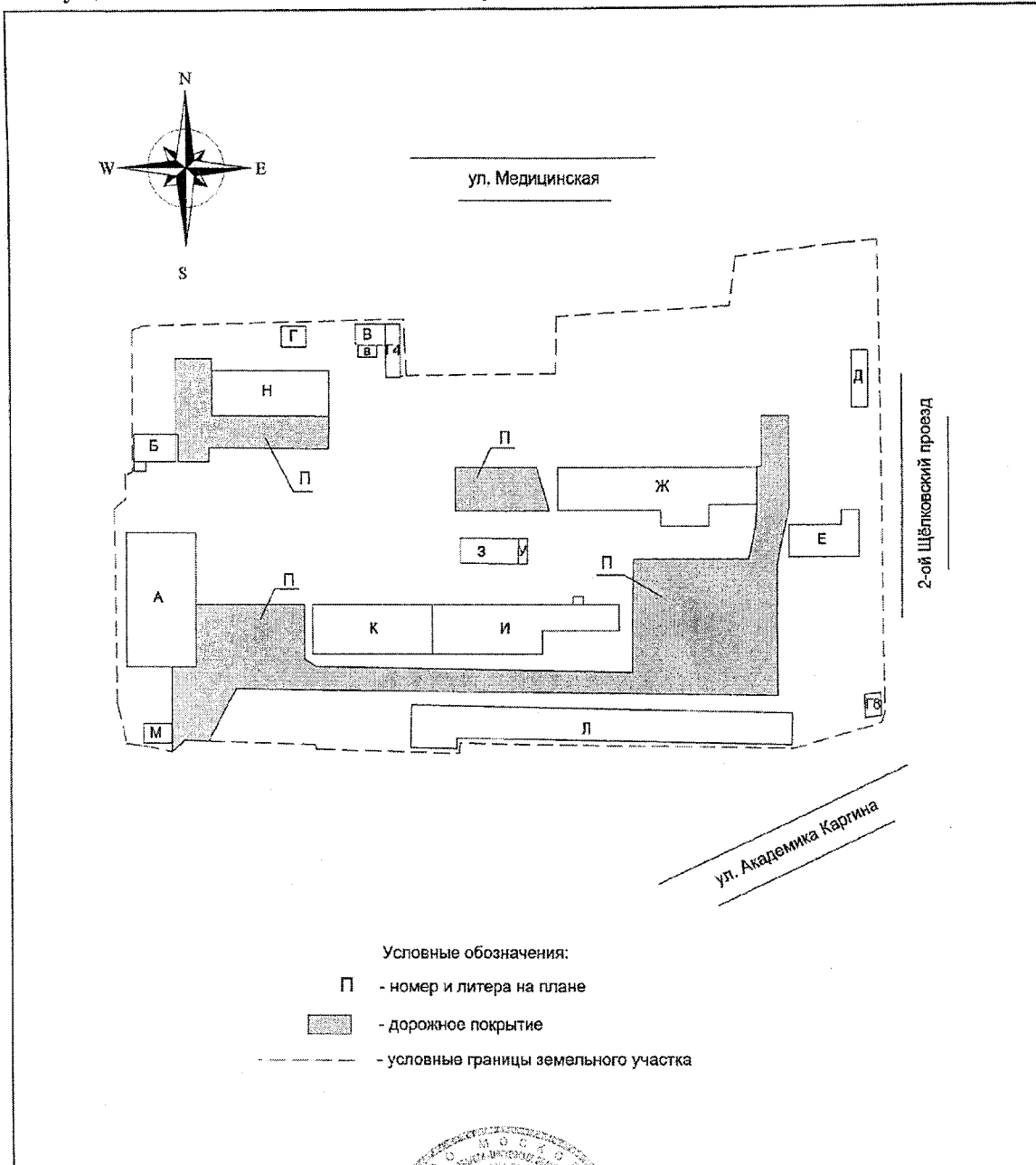
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

139:042-4120

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы №2  
"Мытищинского филиала №2 ГУП МО "МОБИ"



М. П.

(подпись)

Мельникова Т.В.

(инициалы, фамилия)

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

62

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"29" октября 2008 года

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Московской области от 23.11.2007г., вступило в законную силу 24.12.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общества с ограниченной ответственностью "ЦентрСтрой-М" ИНН: 7736517231, ОГРН: 1057746193944, дата гос.регистрации: 08.02.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 773601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул. Вавилова, д.65

Вид права: Собственность

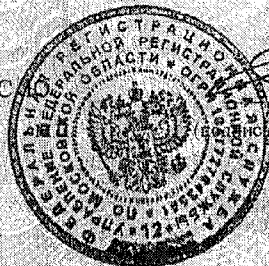
Объект права: нежилое помещение № 1: контора базы, столярная мастерская, общая площадь 229,60кв.м, этаж 1,2, адрес объекта: Московская область, г.Мытищи, ул. Медицинская, д.4А

Кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:00934:004:0002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"29" октября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-12/041/2008-474

Регистратор

Васильев С



50- HBN 875228



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал №2

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ \_\_\_\_\_  
 Город (др. поселение) г. Мытищи

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

### Нежилое помещение № I

назначение помещения

в доме № 4-А по улице (пер.) ул. Медицинская

Инвентарный номер	<u>139:042-4120/1</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Техническое описание составлено по состоянию на 15 декабря 2006 г.  
дата обследования объекта в натуре



4604272

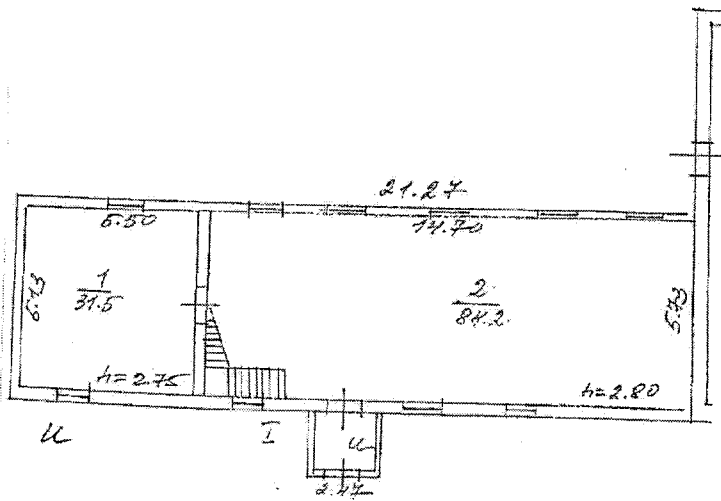
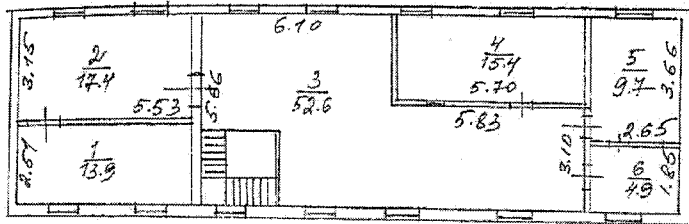
**Позтажный план**  
**Нежилое помещение № I лит. II**

(выкопировка из поэтажного плана строения)

расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4 -А

М 1:200

2 этаж



**ГУП МО "МОБТИ"**  
**Мытищинский филиал №2**

**Экспликация**

Общая площадь	<u>229.6 кв.м</u>
в том числе: 1) основная	<u>172.1 кв.м</u>
2) вспомогательная	<u>57.5 кв.м</u>

Изготовлено 22.05.2008 г.

По состоянию на 15.12.2006 г.

Изготовил Илюхин П.А.

Проверил Ковалева А.В.

## I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	ООО "ЦентрСтрой-М"	Договор купли-продажи № 6030-12 от 25.03.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-12/034/2005-179 от 03.08.2005г.	1

## II. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ по помещению	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь кв.м	В т.ч., площадь кв.м		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
И	1	1	1	складское	31,5	31,5	31,5		2,80	
	1		2	цех	84,2	84,2	84,2			
И	1	2	1	кабинет	13,9	13,9	13,9		2,80	
			1	кабинет	17,4	17,4	17,4			
			1	3	холл	52,6		52,6		
			1	4	бухгалтерия	15,4	15,4	15,4		
			1	5	кабинет	9,7	9,7	9,7		
			1	6	кладовая	4,9	4,9	4,9		
				<b>Итого:</b>		229,6	172,1	57,5		

Кроме того (помещения, не включенные в общую площадь):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<b>Итого:</b>					

**III. Техническое описание**

Этажность здания \_\_\_\_\_ Физический износ здания 52 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	дощатые
5	Проемы оконные	2-е створные
6	Проемы дверные	Филеичатые
7	Отделка стен	штукатурка, окраска
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения

**IV. Стоимость**

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) \_\_\_\_\_  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г. \_\_\_\_\_

**Комментарий**

Паспорт составлен _____ 22 мая 2008 г.	
Исполнил _____ подпись	Илюхин П.А. Фамилия, имя, отчество
Проверил _____ подпись	Ковалева А.В. Фамилия, имя, отчество
Директор филиала _____ подпись	Ткаченко М.В. Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи _____ 05	2008 г.



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

**Митягинский филиал №2**

(государственное учреждение государственной технической службы)

Область, республика, край Московская обл.

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Медынский

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

**Нежилое помещение № II**

записи в Едином государственном реестре недвижимости

в доме № 4-А по улице (пер.) ул. Медицинская

Инвентарный номер	<u>130-042-4420 / II</u>
Номер в реестре недвижимости	<u>_____</u>
Кадастровый номер	<u>_____</u>

Техническое описание составлено по состоянию на

15 декабря 2006 г.

для государственного объекта культуры



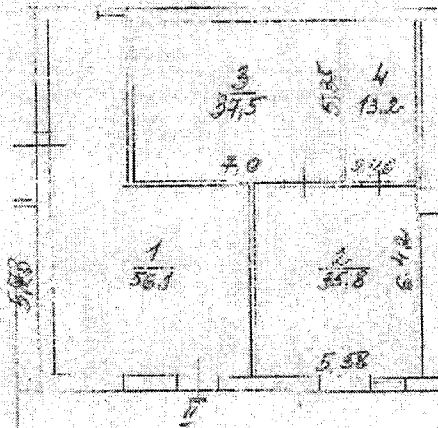
4604273

**Потраченный лист**  
**Неквал. по назначению № 17. лист № 17**

(выпущенный из назначения плана строения)

расположенный по адресу: Московская обл., г. Истринское, д. 4-А

М 1:200



Экспликация:	
1) Кладовые	142.6 кв.м
2) в том числе: II основная	89.1 кв.м
3) не в назначении	56.1 кв.м

**ГУП МО "МОБИ"**  
**Муниципальная фирма №2**

Надсмотрен	22.05.2006 г.
Изготовлено на	15.12.2006 г.
Надсмотрен	Иванов И.А.
Примечание:	Иванов И.А.

70

I. Сведения о приобретателе(ях)

Субъект права (на гражданско-правовом, или на земельном, лесном, или водном, или на исключительном или совместном пользовании)	Документы, подтверждающие право собственности, аренды, пользования	Доля (квота, паеи)
1	2	3
1 ООО "ЦентрСтрой-М"	Договор купли-продажи № 8026-12 от 23.03.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50:05-005/2012-185 от 02.04.2012г.	1

II. Эквивалент к платежному бланку

№ п/п	№ чека	Дата чека	№ чека	Назначение чека (контрагент)	Формат платежа (наличные)	Общая сумма чека	В т.ч. (состав чека)		Валюта	Срок действия чека
							основная сумма	налог		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	II	1	1	III	налич	56,7		56,7	2 80	
	II		3	с/чел	налич	29,8	35,8			
	II		1	с/чел	налич	52,5	37,3			
	II		4	с/чел	налич	13,2	13,2			
Итого:						142,2	86,3	56,7		

Кроме того (не включены в таблицу и бланк):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого:										

III. Техническое описание

Этажность здания

Этажность здания

Физический износ здания 52 %

п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	дощатые
5	Проемы оконные	2-е створные
6	Проемы дверные	Филенчатые
7	Отделка стен	штукатурка, окраска
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения

IV. Стоимость

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Комментарий

Паспорт составлен \_\_\_\_\_ 22 мая 2008 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ *Илюхин П.А.* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_ *Ковалева А.В.* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

Директор филиала \_\_\_\_\_ *Ткаченко М.В.* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи \_\_\_\_\_ *05* \_\_\_\_\_ *2008* г.





Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

**Мытищинский филиал №2**

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ \_\_\_\_\_  
 Город (др. поселение) г. Мытищи

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Нежилое помещение № III

назначение помещения

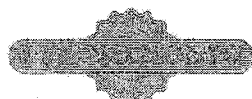
в доме № 4 -А по улице (пер.) ул. Медицинская

Инвентарный номер	<u>139:042-4120 / III</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Техническое описание составлено по состоянию на

15 декабря 2006 г.

дата обследования объекта в натуре



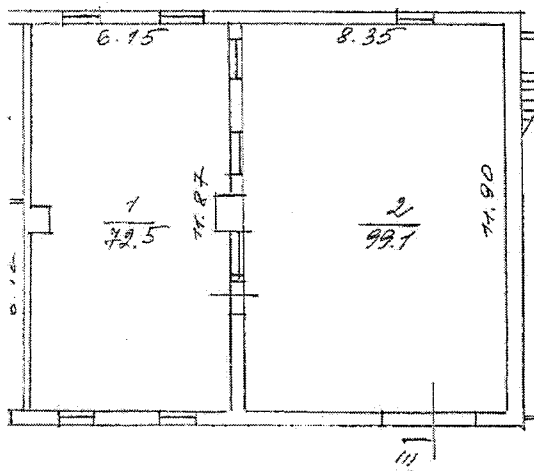
4604274

**Постажный план**  
**Нежилое помещение № III лит. И**

(выкопировка из поэтажного плана строения)

расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4-А

М 1:200



**Экспликация**

Общая площадь 171.6 кв.м  
 в том числе: 1) основная 171.6 кв.м  
 2) вспомогательная

**ГУП МО "МОБТИ"**  
**Мытищинский филиал №2**

Изготовлено 22.05.2008 г.  
 По состоянию на 15.12.2006 г.  
 Изготовил Илюхин П.А.  
 Проверил Ковалева А.В.

## I. Сведения о правообладателях

25

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО "ЦентрСтрой-М"	Договор купли-продажи № 6030-12 от 25.03.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-12/034/2005-181 от 03.08.2005г.	1

## II. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ по мещению	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь кв.м	В т.ч., площадь кв.м		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
И	II	1	1	цех	72,5	72,5	72,5		2,80	
	III		2	цех	99,1	99,1	99,1			
<b>Итого:</b>						<b>171,6</b>	<b>171,6</b>			

Кроме того (помещения, не включенные в общую площадь):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Итого:</b>										

## III. Техническое описание

76

Год постройки здания

Этажность здания

Физический износ здания 52 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	дощатые
5	Проемы оконные	2-е створные
6	Проемы дверные	Филичатые
7	Отделка стен	штукатурка, окраска
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения

## IV. Стоимость

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

## Комментарий

Паспорт составлен _____ 22 мая 2008 г.	
Исполнил _____ подпись	Илюхин П.А. Фамилия, имя, отчество
Проверил _____ подпись	Ковалева А.В. Фамилия, имя, отчество
Директор филиала _____ подпись	Ткаченко М.В. Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи " 23 " _____ 05 _____ 2008 г.	

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал №2

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

Область, республика, край Московская обл.

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Мытищи

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Нежилое помещение IV № IV

назначение помещения

в доме № 4 -А по улице (пер.) ул. Медицинская

Инвентарный номер	<u>139:042-4120 / IV</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Техническое описание составлено по состоянию на 15 декабря 2006 г.  
дата обследования объекта в натуре



4604275

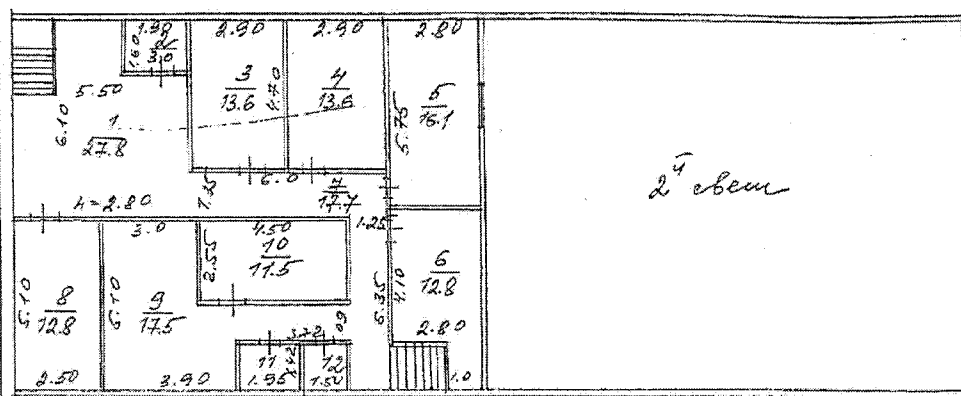
**Поэтажный план**  
**Нежилое помещение IV № IV лит. К**

(выкопировка из поэтажного плана строения)

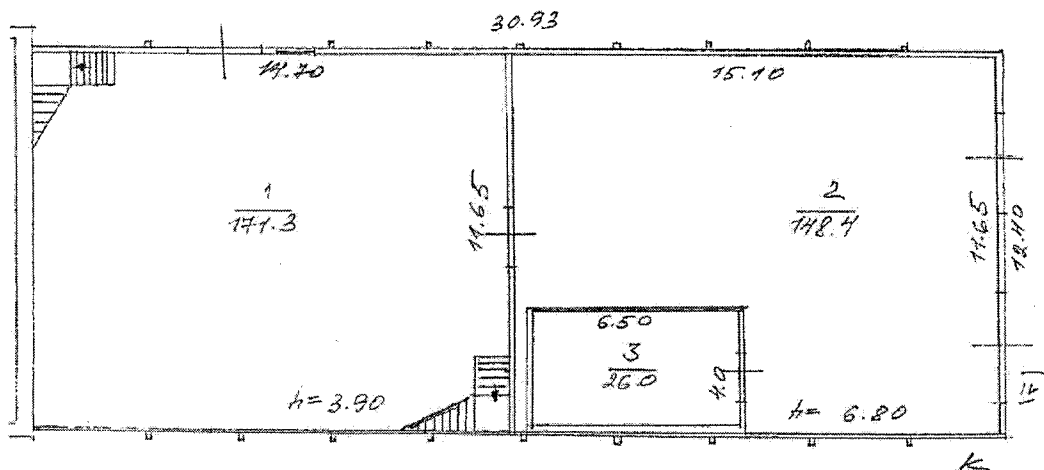
расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Медицинская, д. 4-А

М 1:200

2 этаж



1 этаж



**ГУП МО "МОБТИ"**

**Мытищинский филиал №2**

**Экспликация**

Общая площадь	<u>497.0 кв.м</u>
в том числе: 1) основная	<u>417.6 кв.м</u>
2) вспомогательная	<u>79.4 кв.м</u>

Изготовлено	<u>22.05.2008 г.</u>
По состоянию на	<u>15.12.2006 г.</u>
Изготовил	<u>Илюхин П.А.</u>
Проверил	<u>Ковалева А.В.</u>

## I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО "ЦентрСтрой-М"	Договор купли-продажи №6030-12 от 25.03.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-12/034/2005-178 от 03.08.2005г.	1

## II. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ пометки	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь кв.м	В т.ч., площадь кв.м		Высота	Самовольно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
К	IV	1	1	мастерская	171,3	171,3	171,3		3,90	
	IV		2	мастерская	148,4	148,4	148,4			
	IV		3	камера сушки	26,0	26,0	26,0			
К	IV	2	1	колл	27,8	27,8		27,8	3,90	
	IV		2	кабинет	3,0	3,0	3,0			
	IV		3	склад	13,6	13,6	13,6			
	IV		4	склад	13,6	13,6	13,6			
	IV		5	склад	16,1	16,1	16,1			
	IV		6	склад	12,8	12,8	12,8			
	IV		7	коридор	17,7	17,7		17,7		
	IV		8	кабинет	12,8	12,8	12,8			
	IV		9	комната приема пищи	17,5	17,5		17,5		
	IV		10	раздевалка	11,5	11,5		11,5		
	IV		11	душ	2,8	2,8		2,8		
	IV		12	туалет	2,1	2,1		2,1		
<b>Итого:</b>						<b>497,0</b>	<b>417,6</b>	<b>79,4</b>		

Кроме того (помещения, не включенные в общую площадь):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Итого:</b>										

## III. Техническое описание

Год постройки здания

Этажность здания 1

Физический износ здания 52 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	железобетонные панели
2	Перекрытия	железобетонные панели
3	Полы	бетонные
4	Проемы дверные	Фаянчатые
5	Отделка стен	штукатурка
6	Отделка потолков	штукатурка
7	Наличие	электроснабжение

## IV. Стоимость

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

## Комментарий

Паспорт составлен _____ 22 мая 2008 г. _____	
Исполнил _____ подпись	Илюхин П.А. Фамилия, имя, отчество
Проверил _____ подпись	Ковалева А.В. Фамилия, имя, отчество
Директор филиала _____ подпись	Ткаченко М.В. Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи _____ 05 _____	2008 г.





Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

**Мытищинский филиал №2**

государственное предприятие, осуществляющее техническую инвентаризацию

Область, республика, край Московская обл.

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (гр. поселение) г. Мытищи

по улице (пер.) ул. Медоварская

№ 4-А

Описание местоположения  
(при отсутствии адреса)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*Здание окраски металлопродукции*

техническое описание объекта недвижимости

Инвентарный номер	139-042-4120
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

15 декабря 2006 г.  
дата обследования объекта



4604279

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Этажа 3 (Всего этажей металлопродукции) Год постройки 2 004 Число лифтов 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Крыше того цвета: \_\_\_\_\_

Строительный объем - 523 куб.м.

Число лестниц - 1шт.

их уборочная площадь 0,9 кв.м.

Этажи	Общая площадь этажа	Общая площадь жилых помещений			Общая площадь нежилых помещений (включая подсобные помещения)	Площадь общих коридоров и лестничных площадок	Площадь помещений для обслуживания
		с учетом балконов, веранд, террас	в том числе без учета балконов, веранд, террас	по всей жилой площади			
3	76,7				76,7		
Всего:	76,7				76,7		

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, веранд, террас)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета балконов, веранд, террас)	по числу комнат
- коммунальные				
Всего:				

Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	эксплуатационная	используемая
Этаж <u>металлопродукции</u>	76,7	76,7	
Всего:	76,7	76,7	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование объекта/предмета/наименование	Описание назначения (материал, конструкция, отделка и т.п.)
1	2	3
<b>Питера 2</b>		
1	Фундамент	Детальная отделка
2	Своды, перегородки, вальныя	Детальная
3	Перекрытия, плиты	Детальная
4	Крыша	Детальная
5	Полы	Детальная
6	Просты	Детальная отделка <i>штукатурка</i>
7	Отделочные работы	Детальная
8	Внутренние санитарно-технические, электроустановки, строительные устройства	Детальная <i>штукатурка</i>
9	Прочие работы	

№ стро	Наименование	Условная пометка	Размеры (длина, ширина, высота)	Единица
1	2	3	4	5

III. Благоустройство общей территории помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Прочие
асфальтирование	26,7

IV. Система о правообладателях

Дата записи	Судьба: преем. для граждан (физлиц, ЕИИ, наследств. или юридическое лицо по уставу)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Лист (листьев)
22.05.2008	ООО "ЦентрСтрой-31"	Договор купли-продажи №001301-12 от 22.03.2008 Сведения о государственной регистрации права №50-50-1/024/2008-192 от 03.05.2008	1

V. Стоимость зданий

- Полная балансовая стоимость
- Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
- Действительная стоимость в ценах г.
- Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, страниц)
1		
1	Инвентарный план	М 1:200
2	Экспликация к инвентарному плану	

Комментарии (если бы отметили)

Паспорт выдан 22 мая 2008 г.

Исполнит *Михайлов И.А.* Михайлов И.А.

Проверил *Ковалева А.И.* Ковалева А.И.

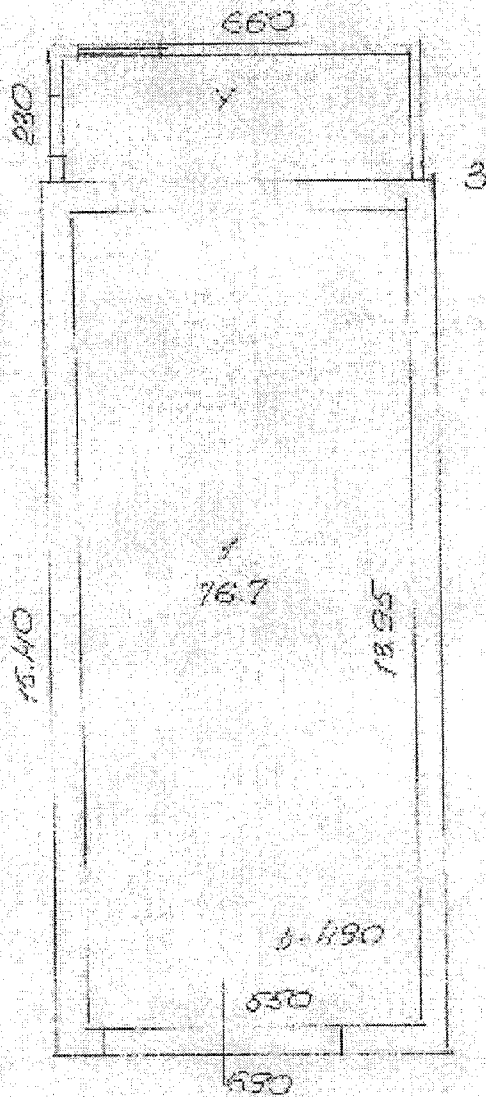
Директор филиала *Томашко А.И.* Томашко А.И.

Паспорт выдан " 03 " 05 2008 г.

**Полэтажный план здания (строения)**

Здание окраски металлопродукции, лит. З  
расположенного по адресу

Московская обл., г. Мытищи, ул. Мытищинская, д. 4-А  
Мытищи



**Экспликация:**

Общая площадь помещений: 76,7 кв.м, в том числе:

1) основная площадь: 76,7 кв.м

**ГУЦ МО "МОБИЛ"**

Мытищинский филиал №2

Изготовлено 22.05.2008 г.

По состоянию на 15.12.2008 г.

Изготовил Яковлев И.А.

Проверил Козловский А.В.

**Экспликация  
к поэтажному плану: Здание окраски металлопродукции**

расположено в городе (другом поселении) г. Мытишки  
 доме (пер.) д. Абдуримовский

дом № 4-А

Эк. №	Эк. наименование	Эк. № по плану	Патентные помещения	Формула помещений по отношению к внутреннему обводу	Общая площадь	Б.т.с. площадь		Всего кв. м	Сред. полезная	
						основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	1		Семипом.	№ 7	76,7	76,7		490		
			Итого по помещению (Здание окраски металлопродукции П)			76,7	76,7			
			<b>Итого:</b>			<b>76,7</b>	<b>76,7</b>			
<b>Итого по плану "1"</b>					76,7	76,7				
<b>Итого по всему зданию</b>					76,7	76,7				

Помещения, не включенные в общую площадь здания:

Пл. №	Эк. №	Эк. наименование	№ по плану	Назначение помещений	Формула помещений по отношению к внутреннему обводу	Средняя площадь	Б.т.с. площадь		Всего кв. м	Сред. полезная
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
					Итого по помещению ( )					
					<b>Итого:</b>					

г. Мытишки, д. Абдуримовский, д. 4-А

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал №2

(исполнительный орган, осуществляющий государственную регистрацию)

Область, республика, край Московская обл.

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. населенные) г. Мытищи

по улице (пер.) ул. Мединская

№ 4-А

Описание местоположения  
(при отсутствии адреса)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Железобетонный цех

(инвентарный объект)

Инвентарный номер	<u>139-042-4120</u>
Номер и регистр жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

13 декабря 2006 г.

для Московской области



4604277

1. Архитектурно-планировочные и конструктивные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера Ж (Жилые/общественные) Год постройки 1950 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_

Средний объем - 3306 куб.м.

Число лестниц шт.: \_\_\_\_\_ этажная площадь 0,9 кв.м

Литера	Общая площадь этажей	Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, веранд, террас		Общая площадь непроизводственных помещений	Площадь общих коридоров и мест общего пользования	Площадь общей помещений для обслуживания дома
		без учета лоджий, балконов, террас	из нее жилых помещений			
Ж	584,8					
Всего:	584,8					

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			жилая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
- 4комнатные				
Всего:				

Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			



II. Технические объекты здания и/то его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, материал отделки)		
		1	2	3
	Итого: <u>Ж</u>			
1	Фундамент	Бетонная конструкция	Бетон	Бетон
2	Стены	Кирпичная	Кирпич	Кирпич
3	Перегородки	Кирпичная	Кирпич	Кирпич
4	Перегородки	Железобетонные	Железобетон	Железобетон
5	Крыша	Металлочерепица	Металл	Металл
6	Полы	Цементная	Цемент	Цемент
7	Окна и двери	Пластиковые	Пластик	Пластик
8	Двери и люки	Металлические	Металл	Металл
9	Внутренние перегородки	Кирпичная	Кирпич	Кирпич
10	Прочие			
11	Пеностекло-стеклянные	Металл	Стекло	Стекло
12	Водопровод			
13	Канализация			
14	Электроснабжение	Металл	Кабель	Кабель
15	Воды			
16	Телефон			

Итого	Наименование	Материал	Конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Шифр
1	2	3	4	5	6

III. Благоустройство общей площади помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
пол, ламинарные материалы	534,8 334,8

IV. Сведения о правообладателях

Дата вступления в силу	Субъект права: имя гражданина - фамилия, имя, отчество; или юридического лица - наименование	Каков статус, под каким видом право собственности, пользования	Площадь (кв.м)
1	2	3	4
28.12.2006	ООО "ЦентрСтрой-М"	Собственность в 1/2 доли государственной регистрации документа № 50-50/2006-000-000/03/05/2005; Документ государственной регистрации № 6029/02 от 25.01.2005	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная стоимость в ценах 1.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 7.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ документа	Наименование документа	Примечание (наименов, количество листов, страниц)
1	2	3
1	Постановление	МТ 200
2	Заключение в проектной форме	

Комментарии (особые отметки)

Паспорт изготовлен \_\_\_\_\_ 22 мая 2008 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ Ивашкин И.А.

Проверил \_\_\_\_\_ Копылова А.И.

Директор филиала \_\_\_\_\_ Ташченко М.В.

Паспорт выдан " 03 " 05 2008 г.

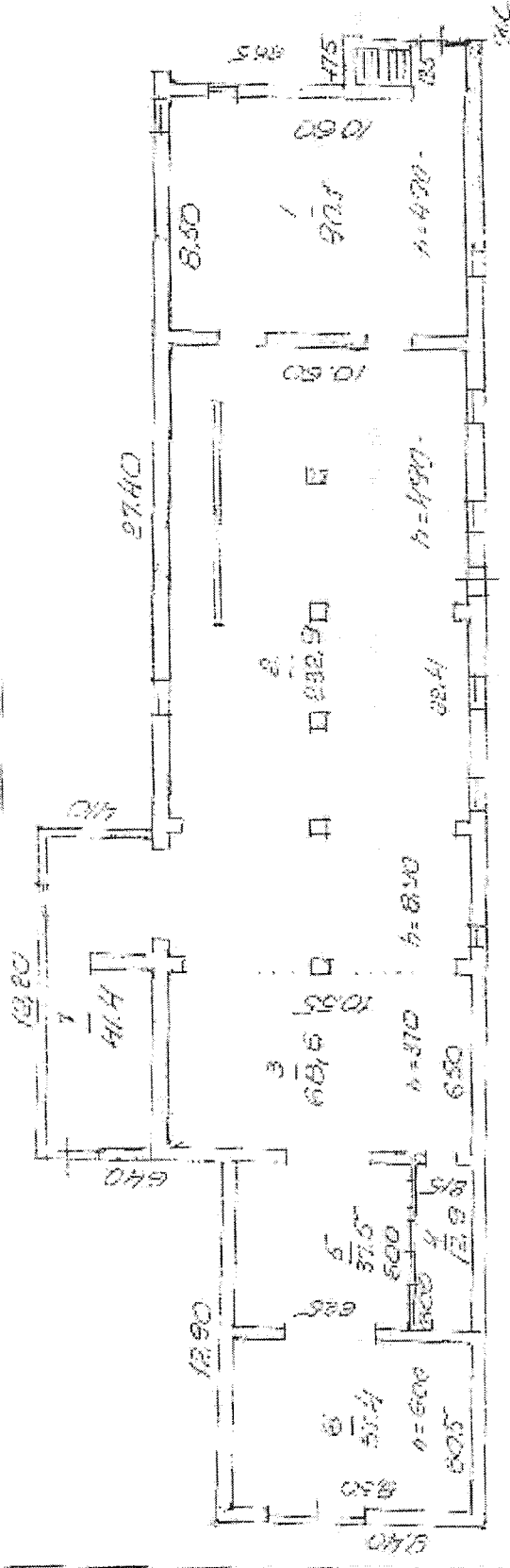
**Подземный план здания (строения)**

Железобетонный цет. ин. ж.

расположенного по адресу

Московская обл., г. Балашиха, р. Александровская д. 4-А

Масштаб



**ГУП МО «МОБИТ»**  
Муниципальный филиал №2

Назначение: г.п.о.з.п.о.з.п.о.  
 Проектный инж: Валовый Д.А.  
 Проверил: Козырь Д.В.

**Заключение:**

Объем подземных частей составляет 234,8 кв. м, в том числе: 1) отселения и другие 214,8 кв. м.

Экспликация  
к поэтажному плану: Железобетонный цех

находящегося в городе (другом поселении) г. Мытищи  
улице (пер.) ул. Абрикосовая

дом № 1 д

Этаж	№ по плану	№ по инвентаризации	Назначение помещений	Фактическая площадь по внутреннему обмеру	Общая площадь	Итого, площадь		Назначение	Содержание
						общая	по назначению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
II	1		цех	30,1	30,1	30,1			
III		1	цех	232,9	232,9	232,9			
III		2	цех	68,6	68,6	68,6			
III		1	склад	12,9	12,9	12,9			
III		1	склад	27,3	27,3	27,3			
III		1	склад	41,4	41,4	41,4			
Итого по поэтажному плану (Железобетонный цех I)					336,8	336,8			
Итого:					336,8	336,8			
Итого по плану					336,8	336,8			
Итого по всем этажам					336,8	336,8			

Помещения, не включенные в общий план этажа здания:

Этаж	№ по плану	№ по инвентаризации	Назначение помещений	Фактическая площадь по внутреннему обмеру	Общая площадь	Итого, площадь		Назначение	Содержание
						общая	по назначению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по помещению (I)									
Итого:									