



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Директ-Холдинг»**

394036, г. Воронеж, пр. Революции, 1а, офис 71, тел.: 239-03-62, факс: 239-03-62,  
e-mail: dholding@yandex.ru,  
ИНН/КПП – 3666194442/366601001, Р/с 40702810013000075496 в  
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»  
в г. Воронеж БИК 042007681 К/с №40702810013000075496  
ОГРН 1143668047478 дата присвоения 23.09.2014 г.

**Утверждаю**

Генеральный директор Цыганков Д.А.



**ОТЧЕТ  
№ 35-17**

**ОБ ОЦЕНКЕ**

**ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

(здания и сооружения – 9 ед., земельный участок площадью 11 597 м<sup>2</sup>),  
принадлежащих ООО «ВеГаКа-Пластик»,  
расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а, по состоянию на 24.03.2017 г.

**Заказчик**

ООО «ВеГаКа-Пластик»

**Исполнитель**

ООО «Директ-Холдинг»

**Дата оценки**

24 марта 2017 г.

**Дата составления отчета**

25 мая 2017 г.

**Воронеж  
2017**

***Уважаемый Сергей Викторович!***

Согласно договору № 35-17 от 24.03.2017 г. ООО «Директ-Холдинг» произвело расчет рыночной стоимости объектов недвижимости (здания и сооружения – 9 ед., земельный участок площадью 11 597 м<sup>2</sup>), принадлежащих ООО «ВеГаКа-Пластик», расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а, с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства.

Оценка Объектов произведена по состоянию на 24.03.2017 года и выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, 298 и 297, № 611 от 25.09.2014 г.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиками не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной информации и оценщики не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

*Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества по состоянию на 24.03.2017 г. составляет:*

***38 954 779,67***

***(Тридцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят девять) рублей, 67 копеек НДС не облагается  
в т.ч.:***

***стоимость объектов недвижимости (улучшений), заложенных в ПАО «Сбербанк» составляет – 15 684 745,77 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 77 коп. НДС не облагается;***

***стоимость земельного участка, заложенного в ПАО «Сбербанк» -  
16 398 000 рублей.<sup>1</sup>***

***стоимость объектов недвижимости (улучшения), находящихся не в залоге составляет – 6 872 033,90 (Шесть миллионов восемьсот семьдесят две тысячи тридцать три) рубля 90 коп. НДС не облагается.***

**Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.**

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

**Таблица 1**

№ п/п	Наименование имущества	Залогодержатель ПАО «Сбербанк»	Не в залоге
		Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, НДС не облагается, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, НДС не облагается, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	2 558 474,58	-
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	1 025 423,73	-
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	8 793 220,34	-
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	758 474,58	-
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	116 101,69	-
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	2 433 050,85	-
7	Земельный участок площадью 11597 м2	16 398 000	-
<b>Итого</b>		<b>32 082 745,77</b>	
8	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2		5 838 983,05
9	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2		588 983,05
10	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	-	444 067,80
<b>Итого</b>			<b>6 872 033,90</b>
<b>ИТОГО по всем объектам (залог, незалог)</b>		<b>38 954 779,67</b>	

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор

Генеральный директор  
ООО «Директ-Холдинг»



Цыганков Д.А.

## Оглавление

1. Краткое изложение основных фактов .....	5
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
1.3. Допущения, принятые при проведении отчета .....	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
1.5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах .....	8
1.6. Основные факты и выводы .....	9
1.7. Определение понятия «рыночная стоимость» .....	13
1.8. Форма отчета. Термины и Определения .....	14
1.9. Заявление о соответствии Федеральному законодательству .....	15
2. Описание Объектов оценки .....	16
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии приведены в Приложении): .....	16
2.2. Общие сведения об объектах недвижимости и их характеристики .....	17
2.3. Описание объектов недвижимости .....	20
2.4. Описание местоположения .....	21
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. ....	22
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году .....	22
Оценка Банка России. ....	26
3.2. О социально-экономическом положении Московской области (Сергиево-Посадского района) .....	26
3.3. Анализ рынка складской недвижимости Московской области .....	36
3.4. Анализ рынка земельных ресурсов Московской области. ....	39
4. Описание процесса оценки .....	47
5. Анализ наиболее эффективного использования .....	49
5.1. Основные понятия .....	49
5.2. Наиболее эффективное использование объектов оценки .....	49
6. Оценка затратным подходом .....	51
7. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом .....	82
8. Оценка доходным подходом .....	99
8.1. Общие положения .....	99
8.2. Расчет стоимости объектов с использованием доходного подхода .....	101
9. Согласование .....	119
10. Выводы .....	122
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	123
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	124

## 1. Краткое изложение основных фактов

### 1.1. Задание на оценку

- **Объекты оценки** – объекты недвижимости (здания и сооружения – 9 ед., земельный участок площадью 11 597 м<sup>2</sup>), принадлежащие ООО «ВеГаКа-Пластик», расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а.

- **Имущественные права<sup>1</sup> на объекты оценки** – на праве собственности объекты оценки принадлежат ООО «ВеГаКа-Пластик». Под "правом собственности" подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включающего права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

- **Цель оценки** - Определение рыночной стоимости объектов недвижимости. В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо случайные обстоятельства.

- **Предполагаемое использование результатов оценки** - с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства и не могут быть использованы для иных целей.

- **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии приведены в Приложении):**

**Таблица 2**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Выписка из ЕГРП	Паспорт БТИ
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.

<sup>1</sup> Перечень правоустанавливающих документов и копии приведены ниже

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Выписка из ЕГРП	Паспорт БТИ
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта

**Таблица 3**

Показатель	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а
Кадастровый номер	50:05:0070503:6
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земельного участка	Для использования под промплощадку
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП 36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.
Вид права	Собственность
Кадастровый паспорт	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-12/3В-325528 от 17.05.2012 г.
Площадь земельного участка, (м <sup>2</sup> )	11597
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в пользу ПАО "Сбербанк"

- **Вид стоимости** – рыночная.
- **Дата оценки** – 24.03.2017 г.
- **Срок проведения оценки** – 24.03.2017 г. - 25.05.2017 г.
- **Дата составления отчета** – 25.05.2017 г.
- **Допущения и ограничения, на которых основывается данная оценка** – см. п. 1.3.

### **1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

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

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Свод стандартов и правил СРОО «РОО» 2016 г.

### **1.3. Допущения, принятые при проведении отчета**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. Оценщики исходят из достоверности правоустанавливающих документов на имущество. Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ВеГаКа-Пластик». Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Данное имущество оценивается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально.
3. Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м. и сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м расположены на другом земельном участке. Участок, на котором расположены оцениваемые сооружения, в данном отчете не оценивался. Данные объекты рассчитывались по затратному подходу как улучшения без учета земельного участка под ними.
4. Оценщиками не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации заказчика и совместно с ним.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
6. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Содержание отчёта является конфиденциальным для Заказчика и Оценщиков, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а так же для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
8. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исклю-

чительно в целях помощи читателю, визуально представить себе описываемое имущество.

11. Оценщики лично произвели осмотр объектов недвижимости 24.03.2017 года, но не проводили измерительных работ, для расчетов были использованы данные технической документации – см. Приложение.

#### **1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**

• **Заказчик** – Конкурсный управляющий ООО «ВеГаКа-Пластик» Федосеев Сергей Викторович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 07 ноября 2016 г. по делу №А40-16101/116  
Общество с ограниченной ответственностью «ВеГаКа-Пластик»  
Юридический адрес: Московская обл. Пушкинский р-н,  
пос. Правдинский, ул. Льва Толстого, 12  
ИНН 5038036189

ОГРН 1025004914571 дата присвоения 17.11.2011 г.

**Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили договор<sup>1</sup>** - Общество с ограниченной ответственностью «Директ-Холдинг».

394036, г. Воронеж, пр. Революции. 1а, офис 71, тел.: 239-03-62, факс: 239-03-62,  
e-mail: dholding@yandex.ru,

ИНН/КПП – 3666194442/366601001, Р/с 40702810013000075496 в Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России» в г. Воронеж БИК 042007681 К/с №40702810013000075496  
ОГРН 1143668047478 дата присвоения 23.09.2014 г.

Генеральный директор Цыганков Дмитрий Анатольевич.

#### **Сведения об оценщике:**

Цыганков Дмитрий Анатольевич – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»,

диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687004 от 22.05.2004г.,

Полис страхования ответственности оценщика: Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-000698 от 31июля 2015г. в размере 300 000 рублей. Период страхования с 01.01.2016 по 30.06.2017г.;

стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет;

Местонахождение Оценщиков – г. Воронеж, пр. Революции, дом 1а.

#### **ООО «Директ-Холдинг»**

- страховщик: [ОСАО «ИНГОССТРАХ»],

- сертификат к договору № 433-524-061858/16 от 12.10.2016 г.,

- срок страхования с 12.10.2016 г. по 11.10.2017 г.,

- размер страховой суммы 5 000 000 рублей.

- **Сведения о независимости Оценщика и юридического лица», с которым Оценщик заключил трудовой договор:** Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, подтверждают полное соблюдение принципов независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.11.1998г. №135-ФЗ об «Оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **1.5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах**

К проведению оценки и подготовке отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

---

<sup>1</sup> Реквизиты приведены на титульном листе.

## 1.6. Основные факты и выводы

**Основание для проведения оценки** – договор № 35-17 от 24.03.2017 г. на выполнение оценочных работ.

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:**

- **Объектами оценки являются** объекты недвижимости (здания и сооружения – 9 ед., земельный участок площадью 11 597 м<sup>2</sup>), принадлежащие ООО «ВеГаКа-Пластик», расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а.

**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

**Таблица 4**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Выписка из ЕГРП	Паспорт БТИ
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	-	Данные технического паспорта

**Таблица 5**

Показатель	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а
Кадастровый номер	50:05:0070503:6
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земельного участка	Для использования под промплощадку
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП 36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.
Вид права	Собственность
Кадастровый паспорт	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № МО-12/3В-325528 от 17.05.2012 г.
Площадь земельного участка, (м <sup>2</sup> )	11597
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в пользу ПАО "Сбербанк"

Исходя из приведенных в Отчете данных, Оценщик придерживается мнения, что на дату оценки рыночная стоимость имущества составляет округленно:

**38 954 779,67**

**(Тридцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят девять) рублей, 67 копеек НДС не облагается в т.ч.:**

**стоимость объектов недвижимости (улучшений), заложенных в ПАО «Сбербанк» составляет – 15 684 745,77 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 77 коп. НДС не облагается;**

**стоимость земельного участка, заложенного в ПАО «Сбербанк» - 16 398 000 рублей.<sup>1</sup>**

**стоимость объектов недвижимости (улучшения), находящихся не в залоге составляет – 6 872 033,90 (Шесть миллионов восемьсот семьдесят две тысячи тридцать три) рубля 90 коп. НДС не облагается.**

**Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.**

**Таблица 6**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость с НДС с учетом земельного участка, необходимого для функционирования объекта оцени, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, необходимого для функционирования объекта оцени, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оцени, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оцени/итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 392 784	3 353 875	3 469 960	3 392 591	373 878	3 019 000	2 558 474,58
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	3 912 886	3 868 012	4 001 893	3 912 664	2 702 416	1 210 000	1 025 423,73
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	19 113 559	18 894 361	19 548 340	19 112 475	8 736 939	10 376 000	8 793 220,34
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	3 387 300			3 387 300	2 492 520	895 000	758 474,58

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость с НДС с учетом земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки/итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	137 437			137 437		137 000	116 101,69
6	Сооружение дороги на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	2 870 948			2 870 948		2 871 000	2 433 050,85
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	8 220 335	8 126 063	8 407 325	8 219 869	1 329 891	6 890 000	5 838 983,05
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	1 147 290	1 134 133	1 173 388	1 147 225	452 589	695 000	588 983,05
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	834 035	824 470	853 007	833 988	309 925	524 000	444 067,80
	<b>Итого:</b>	43 016 574	36 200 914	37 453 913	43 014 497	16 088 233	<b>26 617 000</b>	<b>22 556 779,67</b>
10	Земельный участок площадью 11597 м2	-	16 398 158	-	16 398 158		16 398 000	16 398 000
	<b>Итого всего:</b>						<b>43 015 000</b>	<b>38 954 779,67</b>

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Итоговая величина рыночной стоимости может быть использована с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства и не может быть использована для иных целей.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», определенная итоговая величина рыночной стоимости является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

#### **1.7. Определение понятия «рыночная стоимость»**

Понятие «Рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1,2,3,7), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, № 611 от 25.09.2014 г., следующим образом:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Статья 3, Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

***Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.*

#### **Методические основы проведения работ**

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы явились: Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Расчет проводился также в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3,7), утвержденными приказами Минэкономразвития России № 299, 298, 297 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г.

#### **Источники информации и полнота исследования**

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников.

Информация о праве собственности на оцениваемое имущество, технические характеристики объекта оценки получены от Заказчика.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов недвижимого и движимого имущества получена из периодических изданий – газет, а так же опросов консультантов различных риэлтерских фирм и др., интернет-сайты, собственная информация оценщика.

## **1.8 Форма отчета. Термины и Определения**

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298,299 и № 611 от 25.09.2014 г. Отчет представляет собой стандартный повествовательный письменный доклад на русском языке.

Идентификационный номер отчета: 35-17 по состоянию на 24.03.2017 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

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

**Стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость воспроизводства** объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

**Безрисковая ставка доходности** – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Понятие **«рыночная арендная ставка»**, используемое в данном отчете, определяется следующим образом:

Рыночная арендная ставка – соотнесенная на измеритель наиболее вероятная величина арендной платы, за которую осведомленный и не обязанный сдавать свое имущество в арен-

ду арендодатель согласился бы сдать, а осведомленный и не обязанный арендовать арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

### **1.9 Заявление о соответствии Федеральному законодательству**

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнением и выводами;
- заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов;
- мы не имели ни в настоящем ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, мы также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- статус оценщиков определяется как независимый оценщик – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- инвестиционная стоимость признается действительной на дату оценки.

## **2. Описание Объектов оценки**

### **2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии приведены в Приложении):**

Перечень данных документов представлен в таблицах № 7, № 8

- **Собственник -**

Общество с ограниченной ответственностью «ВеГаКа-Пластик»»

Юридический адрес: Московская обл. Пушкинский р-н, пос. Правдинский, ул. Льва Толстого, 12

ИНН 5038036189

ОГРН 1025004914571 дата присвоения 17.11.2011 г.

## 2.2. Общие сведения об объектах недвижимости и их характеристики

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Существующие ограничения (обременения)	Залогодержатель	Выписка из ЕГРП	Паспорт БТИ	Площадь по внешнему обмеру, м2	Площадь по внутреннему обмеру, м2/протяженность, м	Высота, м/характеристика	Объем, м3	Год постройки	Число этажей
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	74,9	136,1	4,20	629	1962,2009	2
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	542,00	542,00	материал стен - ж/бетон		2009	
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	1752,4	1 593,10	3,89	6818	1962	1
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	500,00		материал стен - ж/бетон	1097	1962	

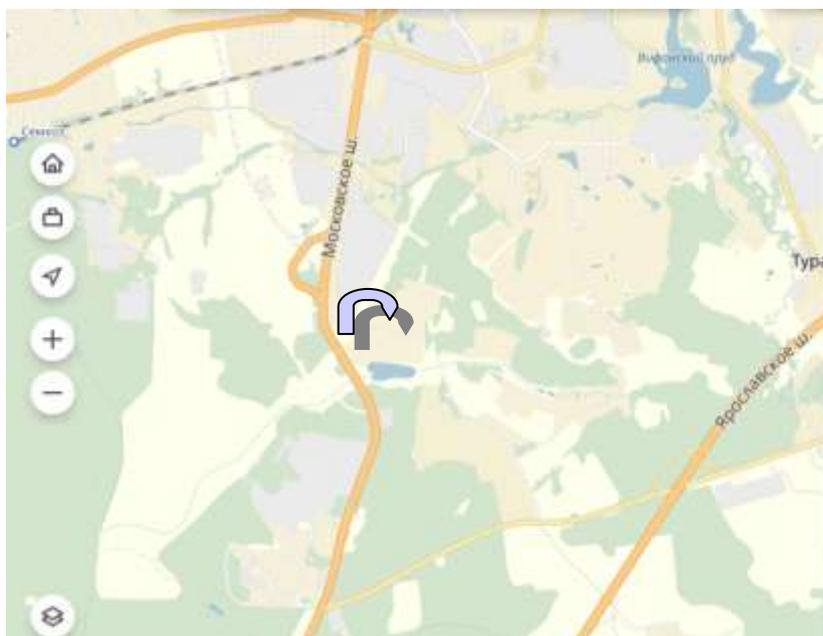
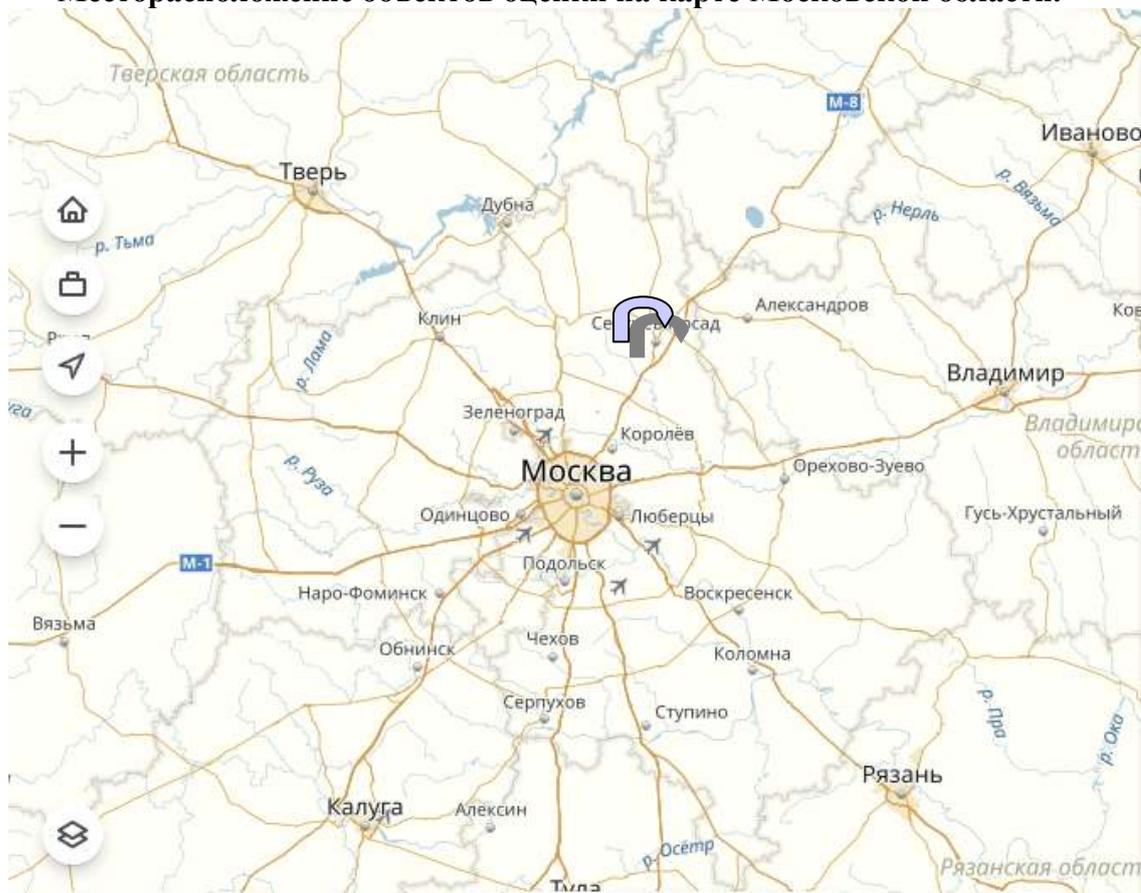
№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Существующие ограничения (обременения)	Залогодержатель	Выписка из ЕГРП	Паспорт БТИ	Площадь по внешнему обмеру, м2	Площадь по внутреннему обмеру, м2/протяженность, м	Высота, м/характеристика	Объем, м3	Год постройки	Число этажей
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	215,0	2 150,00	Над землей 2028 м; под землей - 122 м, материал опор - ж/б, напряжение 0,4 кв		1962	
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Ипотека	ПАО "Сбербанк"	36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.	Письмо от филиала ГУП МО "МОБТИ" от 07.04.2017 г./кадастровый паспорт от 17.06.2011 г.	3726,0	1 242,00	материал основания - асфальтобетон		1962	
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Не зарегистрировано		-	Данные технического паспорта	266,7	442,20	5,4	1440	2010	2
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Не зарегистрировано		-	Данные технического паспорта	90,9	79,20	3,72	338	2010	1
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Не зарегистрировано		-	Данные технического паспорта	62,2	48,70	4,1	255	2010	1

**Таблица 8**

Показатель А	Объект оценки 1
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а
Кадастровый номер	50:05:0070503:6
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земельного участка	Для использования под промплощадку
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП 36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.
Вид права	Собственность
Площадь земельного участка, (м <sup>2</sup> )	11597
Конфигурация участка (прямоугольная, треугольная, неправильная)	Неправильная
Инженерные коммуникации	Электрические сети, сети водопровода и канализации
Наличие улучшений на земельном участке	Нежилые здания
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в пользу ПАО "Сбербанк"

## 2.3. Описание объектов недвижимости

### Месторасположение объектов оценки на карте Московской области.



## 2.4. Описание местоположения

Оцениваемые объекты недвижимости (здания и сооружения) расположены по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а.

— город в Московской области. Административный центр Сергиево-Посадского района Московской области.

Включён в состав Золотого кольца России в 1969 году (единственный город, расположенный в Московской области). В городе находится ставропигиальный мужской монастырь Русской православной церкви, архитектурный памятник культуры и искусства, объект Всемирного культурного наследия ЮНЕСКО — Троице-Сергиева Лавра.

Расстояние от МКАД составляет 52 км. Расстояние по ж/д от ст. «Москва (Ярославский вокзал)» до ст. «Сергиев Посад» 70 км.

### *Заводы и предприятия*

Электромеханический завод «Звезда» (ранее — Загорский электромеханический завод);

Научно-исследовательский институт резиновой промышленности;

Загорский оптико-механический завод (с 1936 года), входит в холдинг Швабе

НИИ прикладной химии;

Загорский лакокрасочный завод;

Центральный научно-исследовательский институт Министерства обороны;

Завод «Автоспецоборудование»;

Машиностроительный (мотопомпы, обеззараживатели);

Химический;

Мебельный;

Завод ДСП;

Электротехнический (ТЭНы);

ЗАО «Металлоторг» (металлобаза, филиал);

Швейная фабрика инвалидов;

Сергиево-Посадский мясокомбинат;

Сергиево-Посадский хлебокомбинат;

Кондитерское производство ОАО «Феникс»;

Завод по производству игрушек;

Фабрика художественной резьбы;

Завод по производству мороженого «Айс Крим 2000»;

Комбинат железобетонных изделий;

Компания по изготовлению пресс-форм «Портмолд»;

Завод по производству питьевой воды;

Предприятие по изготовлению кованных изделий;

### *Транспорт*

Железнодорожная станция г. Сергиев Посад

В городе расположена железнодорожная станция «Сергиев Посад» и платформа «Семхоз» Ярославского направления Московской железной дороги, а также платформы «Наугольная» и «40 км» Большого кольца МЖД.

Ближайшим окружением оцениваемых объектов являются преимущественно дачные кооперативы, производственно-складские базы и др. объекты коммерческой недвижимости.

Транспортная доступность объектов недвижимости низкая: здания расположены в отдалении от остановок общественного транспорта.

Имеется удовлетворительный подъезд для автомобильного транспорта.

Общие сведения, инвентарные номера, описание и технические характеристики приведены ниже, копии планов из паспортов БТИ даны в Приложении.

### 3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

#### 3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году<sup>1</sup>

##### *Мировая конъюнктура*

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс **PMI**, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В **России** совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. **Международный Валютный Фонд** ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе **Мирового Банка** сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран **ОПЕК** и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года **консенсус-прогноз** цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

##### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

##### *Сельское хозяйство*

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

##### *Инвестиционная активность и строительство*

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свиде-

<sup>1</sup> Источник [http://vid1.rian.ru/ig/ratings/regpol\\_04\\_2016.pdf](http://vid1.rian.ru/ig/ratings/regpol_04_2016.pdf)

тельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### ***Инфляция***

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### ***Рынок труда***

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### ***Доходы населения и потребительский рынок***

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### ***Внешняя торговля***

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ***ВВП***

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### ***Банковский сектор***

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с но-

ябрем. Вместе с тем, 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 декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### ***Федеральный бюджет***

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненафтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненафтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### ***Денежно-кредитная политика***

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### ***Государственный долг***

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

**Основные показатели развития экономики, % г/г.**

Основные показатели развития экономики, % г/г	2015		2016			
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России \*С устраниением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

Оценка Банка России..

### **3.2. О социально-экономическом положении Московской области (Сергиево-Посадского района)**

Московская область расположена в центре европейской части России в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Территория Московской области составляет 45,8 тыс.кв.км, или 0,3 процента территории страны. Московская область, входящая в состав Центрального федерального округа Российской Федерации, занимает выгодное географическое положение. На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе - со Смоленской областью, на северо-востоке - с Ярославской областью, на востоке - с Владимирской областью, на юго-востоке - с Рязанской областью, на юге - с Тульской областью, на юго-западе - с Калужской областью. Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные "линии" России. Таким образом, Московская область является высокоразвитым транспортным узлом, обеспечивающим связь субъектов

Российской Федерации со столицей России, а также с ближним и дальним зарубежьем, организацию транзитных потоков (товаров, имущества, финансов) и миграционных потоков.

В Московской области выделяются восемь эколого-экономических зон: Верхневолжская, Клинско-Дмитровская, Смоленско-Московская, Мещерская, Шатурская, Московско-Окская, Заокская и Центральная. Минерально-сырьевая база Московской области довольно развита и разнообразна. Ежегодно из недр Московской области извлекается около 16 млн.куб.м твердых полезных ископаемых. Свою деятельность в Московской области осуществляют свыше 6 тыс.недропользователей, из них около 160 предприятий добывают твердые полезные ископаемые, остальные - подземные воды. Преобладающее значение в структуре полезных ископаемых занимают строительные материалы (песчано-гравийные смеси, пески, цементное сырье, кирпичные глины и другие), на долю которых приходится 70 процентов промышленных запасов минерального сырья. Из десяти видов твердых общераспространенных полезных ископаемых в Московской области добывается девять.

### ***Демографическая ситуация и рынок труда***

Московская область является одним из крупнейших по численности населения регионов России. На ее территории проживает 6,61 млн.человек (около 4,6 процента от общего числа жителей России), из них 80,5 процента составляет городское население. Плотность населения - 144,7 человека на 1 кв.км. На территории Московской области расположены 38 районов, 27 городов областного подчинения, 3 закрытых административно-территориальных образования, 28 городов областного подчинения, которые являются административными центрами районов. Административное деление Московской области представлено 378 муниципальными образованиями, в том числе 36 городскими округами, 36 муниципальными районами, 306 городскими и сельскими поселениями. В Московской области в течение длительного времени сохраняется сложная демографическая обстановка, выражающаяся, в первую очередь, в высоких показателях естественной убыли населения (величина ежегодной естественной убыли населения колебалась от 64,7 тыс.человек в 1999 году до 56,3 тыс.человек в 2005 году), когда смертность значительно превышает рождаемость.

### **Город Сергиев Посад**

Сергиев Посад — историческая достопримечательность московской области и один из городов, включенных в состав Золотого кольца России. На карте Сергиева Посада со спутника видно, что город находится в 70 км от Москвы. По его территории, затрагивая центр города, течет река Кончура. В южной части города она образует Вифанский пруд.

Сергиев посад расположился на 50 км<sup>2</sup>, численность населения города превышает 106 тыс. чел. Город расположен на холмистой местности, через более равнинную южную часть проходит железная дорога, направление которой можно посмотреть на карте Сергиева Посада со схемами.

В городе находится большое количество водоемов. На северо-западе расположились Скитские пруды, на северо-востоке – озеро Лесное, а район Птицеград ограничивают Вифанский пруд и река Торгоша. С севера и востока Сергиев Посад окружен лесами.

Город разделен на множество микрорайонов. Историческим центром является Троице-Сергиева лавра. На территории архитектурного ансамбля, который можно найти на карте Сергиева–Посада с районами, находится более 50 сооружений, являющихся историческим наследием русского народа.

### **Прогноз социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района в 2017-2019 годах<sup>1</sup>**

Прогноз социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района Московской области на 2017 – 2019 годы (далее – прогноз) разработан в соответствии

<sup>1</sup> <http://www.sergievs-reg.ru/node/46365>

с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области, муниципальными правовыми актами.

Правовой основой для его разработки явились:

**Бюджетный кодекс Российской Федерации;**

**Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;**

постановление Правительства Московской области от 24.06.2016 № 488/18 «О Порядке разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации прогноза социально-экономического развития Московской области на среднесрочный период и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области»;

постановление Правительства Московской области от 04.06.2009 №430/20 «О Системе показателей социально-экономического развития Московской области»;

распоряжение Министерства экономики Московской области от 22.03.2012 № 17-РМ «Об утверждении Порядка взаимодействия Министерства экономики Московской области и органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Московской области по вопросам разработки прогнозов социально-экономического развития муниципальных образований Московской области» (ред. от 22.03.2012);

положение о бюджетном процессе в Сергиево-Посадском муниципальном районе, утверждённое решением Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района от 24.09.2014 №52/5-МЗ;

постановление Главы Сергиево-Посадского муниципального района от 23.08.2013 №1807-ПГ «Об утверждении Порядка разработки прогноза социально-экономического развития муниципального образования «Сергиево-Посадский муниципальный район Московской области».

Прогноз разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий, основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельных уровней цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, прогнозных показателей органов исполнительной власти Московской области, ориентиров и приоритетов социально-экономического развития, сформулированных в Концепции социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района на период до 2020 года, анализа тенденций развития хозяйственного комплекса за 2012-2015 годы.

В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития района в январе-июне 2016 года. При составлении прогноза использованы программы развития предприятий, расположенных на территории Сергиево-Посадского муниципального района.

Прогноз показателей заработной платы работников бюджетной сферы, отдельных показателей развития социальной сферы разработан с учётом реализации положений указов Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики», № 598 «О совершенствовании государственной политики в сфере здравоохранения», № 599 «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки», № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации», от 01.06.2012 № 761 «О национальной стратегии действий в интересах детей на 2012-2017 годы», от 28.12.2012 № 1688 «О некоторых мерах по реализации государственной политики в сфере защиты детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Прогноз разработан по району в целом и по городским и сельским поселениям в соответствии с Системой показателей социально-экономического развития Московской области, используемой при прогнозировании социально-экономического развития в Московской области.

Разработка основных параметров развития экономики Сергиево-Посадского муниципального района Московской области проведена по двум вариантам:

первый вариант (базовый) характеризует основные тенденции и параметры развития экономики Сергиево-Посадского муниципального района в условиях консервативных траекторий изменения внешних и внутренних факторов при сохранении основных тенденций изменения эффективности;

второй вариант (целевой) основан на достижении целевых показателей социально-экономического развития при консервативных внешнеэкономических условиях.

**Демографические показатели.** Динамика общей численности населения отражает закономерности в тенденциях формирования его возрастной структуры и естественного воспроизводства населения и миграционного движения населения.

В 2017-2019 годах прогнозируется незначительный рост общего коэффициента рождаемости по сравнению с 2015 годом (в 2017 году -12,7 промилле, в 2018 году – до 12,7 - 12,8 промилле, в 2019 году – до 12,8 промилле). Несмотря на положительную динамику числа родившихся и меры, принимаемые на государственном уровне по стимулированию рождаемости, сдерживание роста обусловлено сокращением числа женщин репродуктивного возраста, сложившейся тенденцией откладывания рождения первого ребенка на более поздний период.

Мероприятия по сокращению уровня смертности, прежде всего граждан трудоспособного возраста, будут способствовать снижению возрастных коэффициентов смертности. Однако в условиях демографического старения и складывающихся изменений возрастной структуры населения не удастся снизить общий коэффициент смертности, который сохранится на уровне 16,3-16,2 (на 1000 человек населения) в течение всего прогнозного периода.

Влияние указанных факторов, а также миграционная ситуация позволяют предположить, что численность постоянного населения в Сергиево-Посадском муниципальном районе на конец 2019 года составит 214,7 – 215,9 тысяч человек.

При этом продолжатся негативные изменения в возрастной структуре населения. В прогнозный период ожидается ежегодное сокращение численности населения в трудоспособном возрасте, обусловленное вступлением в трудоспособный возраст относительно малочисленных поколений людей, рождённых в нестабильные 1990-е годы и выбытием многочисленных поколений, рождённых в конце 1950-х – начале 1960-х годов. К 2020 году численность населения трудоспособного возраста уменьшится почти на 5 процентов. Стабильная рождаемость и снижение смертности приведут к росту численности населения моложе и старше трудоспособного возраста.

**Промышленное производство.** Сергиево-Посадский муниципальный район является одним из крупных промышленных районов Московской области.

В Едином государственном регистре организаций на 01.01.2016 зарегистрировано 989 организаций, занятых промышленным производством (на 01.01.2015 – 978).

Объём отгруженной промышленной продукции собственного производства по полному кругу за 2015 год составил 48 079,3 млн. рублей, рост к уровню 2014 года – 114,5 процента, в том числе:

«обрабатывающие производства» - 40 415,2 млн. рублей или 118,5 процента к уровню 2014 года;

«добыча полезных ископаемых» - 114,4 млн. рублей или 69,1 процента;

«производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 7549,7 млн. рублей или 97,6 процента.

Структура промышленного производства: добыча полезных ископаемых – 0,2 процента в общем объёме промышленного производства по району, обрабатывающие производства – 84,1 процента, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 15,7 процента.

Доля крупных и средних предприятий в объёме промышленного производства – 94,8 процента. Объём отгруженной промышленной продукции крупными и средними предприятиями за 2015 год составил 45558,2 млн. рублей или 115,2 процента к уровню 2014 года.

По оценке в 2016 году по сравнению с 2015 годом ожидается сохранение положительной динамики по промышленным видам деятельности (102,7 процента).

По прогнозу в 2017-2019 годах положительная динамика промышленного производства сохранится: в 2017 году по двум вариантам расчётов рост составит 103,8 - 104,1 процента; в 2018 году – 104,5 – 105,4 процента; в 2019 году – 104,2 – 104,4 процента.

Объём отгруженной промышленной продукции по прогнозу составляет: 2017 год – 50,0 - 50,1 млрд. рублей; 2018 год – 52,2 - 52,8 млрд. рублей; 2019 год – 54,4 - 55,2 млрд. рублей.

В 2016 году введены в эксплуатацию:

21.01.2016 - цех №3, производственно-складское здание, автономная когенерационная мини-ТЭС, адрес: городское поселение Хотьково, город Хотьково, Художественный проезд, дом 2 а (застройщик – ЗАО «Арика Инвестментс Б.В.»);

15.02.2016 - завод по производству электросварных прямошовных труб общего назначения и газонефтепроводных, второй этап строительства, адрес: городское поселение Пересвет, город Пересвет, ул. Бабушкина, дом 9 (застройщик – АО «Загорский трубный завод»).

В 2017-2019 годы предусматривается реализация инвестиционных проектов в промышленной сфере, среди которых: строительство комплекса по производству самоклеящихся рулонных материалов (ЗАО «ГалилеоНанотех»), реконструкция, модернизация и техперевооружение действующих предприятий (АО «Краснозаводский химический завод», АО ФНПЦ «НИИ прикладной химии», ОАО «Загорский оптико-механический завод», АО «ЦНИИСМ», ПАО «Электроизолит» и другие).

Сельское хозяйство. Прогноз развития сельского хозяйства на 2017-2019 годы разработан с учётом имеющегося в Сергиево-Посадском районе производственного потенциала, сложившихся тенденций развития сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйств населения, также намеченных мер по реализации мероприятий государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», муниципальной программы муниципального образования «Сергиево-Посадский муниципальный район Московской области» «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Сергиево-Посадском муниципальном районе Московской области на 2014-2020 годы».

Агропромышленный комплекс района включает в себя сельскохозяйственные предприятия разных форм собственности: коллективные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства. Всего зарегистрировано на 01.01.2016 года: сельхозтоваропроизводителей – 313, в том числе крупных и средних – 20; крестьянских (фермерских) хозяйств – 131. Функционируют 18493 личных подсобных хозяйства населения.

Сельскохозяйственные предприятия являются основными производителями зерна, молока, мяса и яиц. Удельный вес продукции сельскохозяйственных предприятий составляет 76,9 процента, КФХ – 0,2 процента, ЛПХ населения – 22,9 процента. Личные подсобные хозяйства граждан остаются основными производителями картофеля и овощей (97,3 процента от общего производства картофеля и 99,3 процента от общего производства овощей).

Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2015 году составило 100,3 процента относительно 2015 года.

По оценке в 2016 году объём производства сельскохозяйственной продукции в сопоставимых ценах будет соответствовать уровню 2015 года.

В прогнозном периоде намечается постепенный рост производства сельскохозяйственной продукции. Темп роста сельскохозяйственного производства в хозяйствах всех категорий по отношению к оценке 2016 года по двум вариантам расчётов составит в 2017 году

100,3 и 103,1 процента, в 2018 году – 100,2 и 101,0 процента, в 2019 году – 100,6 и 103,2 процента к предыдущему году соответственно.

Наибольший удельный вес в объёме производства занимает животноводческая продукция (2014 год – 72,1 процента, 2015 год – 71,7 процента, 2016 год, оценка – 75,2 процента). Тенденция преобладания доли животноводческой продукции в прогнозном периоде сохраняется.

Рост производства мяса скота и птицы в хозяйствах всех категорий (в живом весе) по отношению к оценке 2016 года по двум вариантам расчётов составит в 2017 году 100,5-105,5 процента, в 2018 году – 100,3-100,8 процента, в 2019 году – 101,1-105,8 процента к предыдущему году соответственно.

Рост производства молока при увеличении продуктивности и сохранении среднегодового поголовья дойного стада по отношению к оценке 2016 года по двум вариантам расчётов составит в 2017 году 100,2-102,2 процента, в 2018 году – 100,1-100,8 процента, в 2019 году – 100,4-102,1 процента к предыдущему году соответственно.

Рост производства яиц по отношению к оценке 2016 года по двум вариантам расчётов составит в 2017 году 100,2-101,2 процента, в 2018 году – 100,3-101,4 процента, в 2019 году – 100,1-100,8 процентов к предыдущему году соответственно.

Рост производства зерновых и зернобобовых прогнозируется: 2017 год – 100,3-101,1 процента, 2018 год – 100,4-101,6 процента, 2019 год – 100,5-101,0 процента.

Рост производства картофеля прогнозируется: 2017 год – 100,3-100,6 процента, 2018 год – 100,2-100,6 процента, 2019 год – 100,1-101,1 процента.

Производство овощей прогнозируется: 2017 год – 100,3-101,4 процента, 2018 год – 100,3-102,8 процента, 2019 год – 100,5-101,6 процента.

В сельскохозяйственных организациях муниципального района разработаны мероприятия, направленные на увеличение производственного и экономического потенциала сельскохозяйственных предприятий. Увеличение производства в животноводстве будет базироваться на сохранении и увеличении поголовья скота и птицы, а также росте продуктивности животных всех видов за счёт улучшения селекционно-племенной работы по разведению высокопродуктивных пород животных и кроссов птиц, развитию отрасли свиноводства в коллективных хозяйствах.

В целях обеспеченности кормами, как одной из основных составляющих повышения продуктивности, в хозяйствах разработаны и реализуются мероприятия по улучшению использования земельных угодий и повышению плодородия почвы.

**Транспорт, дорожное строительство, связь и государственное (муниципальное) управление.** Основу транспортной инфраструктуры Сергиево-Посадского муниципального района составляют автомобильные дороги общего пользования. Общая протяжённость автомобильных дорог общего пользования местного значения Сергиево-Посадского муниципального района составляет 845,1 км.

75,03 процента общей протяжённости автомобильных дорог общего пользования местного значения составляют автомобильные дороги с твёрдым покрытием.

Согласно ежегодному статистическому отчёту по форме №3-ДГ(мо) «Сведения об автомобильных дорогах общего пользования местного значения и искусственных сооружениях на них, находящихся в собственности муниципальных образований», в 2015 году городскими и сельскими поселениями Сергиево-Посадского муниципального района произведён ремонт 50,6 км автомобильных дорог общего пользования местного значения с твёрдым покрытием. Протяжённость автомобильных дорог общего пользования местного значения, соответствующих нормативным требованиям, в 2015 году увеличилась на 28,5 км.

Количество населённых пунктов, не имеющих выходов к автомобильным дорогам с твёрдым покрытием, в 2015 году составляет 98 единиц. В среднесрочной перспективе прогнозируется уменьшение до 88 единиц.

**Малое предпринимательство.** Развитие малого и среднего предпринимательства – одно из перспективных направлений устойчивого социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального образования. Успешное и эффективное функционирование малых и средних предприятий на территории Сергиево-Посадского муниципального образования позволяет в значительной степени обеспечить удовлетворение основных жизненных потребностей населения в товарах, работах и услугах, создании новых рабочих мест, приток инвестиций в экономику.

В сфере малого бизнеса в 2015 году количество малых предприятий (включая микропредприятия) в расчёте на 1000 человек населения составило 13,6 единицы, в 2015 году – 14,6 единицы. При этом рост числа малых предприятий (включая микропредприятия) за указанный период составил 107,1процента.

По оценке в 2016 году ожидается увеличение количества малых предприятий (включая микропредприятия) в расчёте на 1000 человек населения до 14,9 единицы. В 2017-2019 годах тенденция роста указанного показателя сохранится. В 2019 году он может достичь 15,3 – 15,6 единицы на 1000 человек населения по первому и второму варианту прогноза соответственно.

Прогнозные изменения количества малых предприятий по сравнению с оценкой 2016 года будут сопровождаться увеличением численности работников малых предприятий во всех видах экономической деятельности. Прогноз по показателю «среднесписочная численность работников малых предприятий» рассчитан с учётом сокращения численности населения в трудоспособном возрасте.

Среднемесячная заработная плата работников малых предприятий в 2015 году составила 17600,0 рублей, увеличившись по сравнению с 2014 годом на 4,7 процента. В прогнозном периоде по-прежнему будет актуальна необходимость сдерживания роста издержек производства, в том числе и за счёт оптимизации издержек на оплату труда. Среднегодовой темп роста среднемесячной заработной платы работников малых предприятий в прогнозном периоде: 2017 год – 102,9-103,7 процента, 2018 год – 105,0-105,1процента, 2019 год – 105,3-105,4 процента.

Поддержка предпринимательства в Сергиево-Посадском муниципальном районе осуществляется в соответствии с муниципальной программой «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Сергиево-Посадском муниципальном районе на 2014-2018 годы» (постановление Главы Сергиево-Посадского муниципального района от 25.06.2014 №1028-ПГ). В 2015 году на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства направлено 30054,1 тыс. рублей, в том числе из бюджета Московской области – 3578,0 тыс. рублей, из федерального бюджета – 14312,0 тыс. рублей, из бюджета Сергиево-Посадского муниципального района – 12164,1 тыс. рублей.

**Инвестиции. Строительство.** Инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования в ценах соответствующих лет составляют: 2014 год – 15362,91 млн. рублей, 2015 год – 17404,46 млн. рублей, 2016 год – 9662,50 млн. рублей, 2017 год – 7913,60 – 8300,10 млн. рублей, 2018 год – 8332,70 – 8859,00 млн. рублей, 2019 год – 8699,50 – 9465,80 млн. рублей.

Темп роста инвестиций в основной капитал в сопоставимой оценке к предыдущему году: 2014 год – 84,9 процента, 2015 год – 104,5 процента, 2016 год, оценка – 52,4 процента, 2017 год – 78,0-81,7 процента, 2018 год - 100,8-102,0 процента, 2019 год – 100,2-102,3 процента.

Крупными и средними организациями Сергиево-Посадского муниципального района использовано инвестиций в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности за 2015 год 14075,65 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 164,3 процента к уровню 2014 года. Увеличение объёма инвестиций в основной капитал в 2015 году обусловлено строительством завода по производству электросварных прямошовных труб общего на-

значения и газонепроводных – АО «Загорский трубный Завод» (городское поселение Пересвет), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.02.2016 №RU50-28-4107-2016.

В прогнозном периоде на инвестиционную активность будет оказывать влияние складывающаяся ситуация в экономике и финансовой сфере, динамика внутреннего потребительского спроса. Основной вклад в поддержание инвестиционной активности будет обеспечиваться за счёт концентрации капиталовложений в обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, операции с недвижимым имуществом, а также транспортный комплекс.

Прогноз объёма инвестиций в основной капитал на 2017-2019 годы разработан с учётом намеченных мер по реализации мероприятий муниципальной программы «Создание условий для устойчивого экономического роста в Сергиево-Посадском муниципальном районе Московской области на 2015-2019 годы», муниципальной программы «Жилище», муниципальной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Сергиево-Посадском муниципальном районе Московской области на 2015-2020 годы», а также муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городском поселении Богородское и городском поселении Сергиев Посад.

В 2015 году ввод жилых домов, построенных за счёт всех источников финансирования, составил 208,68 тыс. кв. метров общей площади, в том числе индивидуальных жилых домов, построенных населением за счёт собственных и кредитных средств – 88,0 тыс. кв. метров или 42,2 процента от общего объёма (в 2014 году – 36,1 процента). Оценка 2016 года – 150,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе 49,5 тыс. кв. м индивидуального жилья.

По прогнозу на 2017-2019 годы ввод жилых домов, построенных за счёт всех источников финансирования, ежегодно будет составлять около 120 тыс. кв. метров общей площади. В прогнозном периоде будут расти объёмы ввода жилья по стандартам эконом-класса.

В 2015 году собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и оказано услуг по виду деятельности «Строительство» в объёме 6,1 млрд. рублей или 67,3 процента к уровню 2014 года.

По оценке в 2016 году объём работ и услуг, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», может составить 4,6 млрд. рублей или 73,7 процента к уровню 2015 года.

В прогнозном периоде объём работ и услуг, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство» будет составлять: 2017 год – 3,9-4,1 млрд. рублей, 2018 год – 4,2-4,4 млрд. рублей, 2019 год – 4,4-4,7 млрд. рублей. Динамика инвестиций в основной капитал перейдет в положительную область с 2018 года, и в среднем прирост инвестиций в 2018 – 2019 годах составит 2 процента в год.

**Финансы.** По данным отчёта ФНС России по форме №5-П «Отчёт о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций» прибыль прибыльных предприятий Сергиево-Посадского муниципального района за 2015 год составила 9725,1 млн. рублей, что выше уровня 2014 года на 40,5 процента, что означает, что сформировался инвестиционный ресурс для развития.

По оценке в 2016 году объём прибыли составит 8510,3 млн. рублей.

В соответствии с прогнозом в 2017-2019 ожидается среднегодовой рост прибыли организаций, осуществляющих деятельность на территории Сергиево-Посадского муниципального района, в условиях первого варианта расчётов на 6,1 процента и на 6,3 процента в условиях второго варианта расчётов.

**Труд и заработная плата.** В прогнозный период продолжится сокращение численности населения в трудоспособном возрасте, что приведёт к уменьшению численности экономически активного населения. Компенсация численности занятых в экономике района будет

достигаться за счёт увеличения активности населения около пенсионного возраста, сокращения маятниковой миграции.

Одним из наиболее важных мероприятий для трудоустройства жителей района является создание новых рабочих мест за счёт расширения производств и строительства новых объектов. В 2015 году создано 780 рабочих места в основном на промышленных предприятиях. В 2016 году планируется создание 511 рабочих мест за счёт введения в действие на территории городского поселения Пересвет АО «Загорский трубный завод», а также увеличения объёмов производства на действующих предприятиях района.

В прогнозируемом периоде количество созданных рабочих мест по двум вариантам расчётов составит: 2017 год – 137 – 184 единиц, 2018 год – 138 – 190 единиц, 2019 год – 145 – 206 единиц.

Среднегодовая численность безработных в 2015 году составила 1509 человек, что на 137 человека больше, чем в 2014 году. Учитывая плавное восстановление экономики, ожидается, что к 2019 году численность безработных уменьшится на 21,8 процента.

Фонд заработной платы – один из важнейших показателей прогноза социально-экономического развития района. В 2017 году прогнозируется рост к оценочным значениям данного показателя в 2016 году по двум вариантам расчётов в 1,02 и 1,036 раза. В прогнозный период по мере ускорения роста экономики ускорится и динамика заработной платы в бюджетном и корпоративном секторах экономики, в 2018–2019 годы темпы роста фонда заработной платы составят соответственно по двум вариантам расчётов: в 2018 году – 104,9 и 105,2 процента, в 2019 году – 105,0-105,4 процента.

В 2017-2019 годах темпы прироста среднемесячной номинальной начисленной заработной платы к предыдущему году прогнозируются от 4,7 до 5,2 процентов по первому варианту прогноза.

**Потребительский рынок.** Сокращение доходов населения и сжатие потребительского кредитования при одновременном росте склонности населения к сбережению обусловили сокращение оборота розничной торговли в 2015 году на 3,5 процента. В 2015 году оборот розничной торговли составил 25754,6 млн. рублей. В 2016 году продолжится сокращение оборота розничной торговли (-2,0 процента) и платных услуг населению (-3,4 процента). По мере роста реальных располагаемых доходов и реальной заработной платы ожидается постепенный отход населения от сберегательной модели поведения и восстановление потребительской активности. Динамика оборота розничной торговли вслед за доходами вернется в область положительных значений в 2017 году: ожидаемый рост составит 1,1 – 1,6 процента по двум вариантам расчётов соответственно. Восстановление потребительского кредитования, ожидаемое в 2018 – 2019 годах, ускорит динамику оборота розничной торговли до 3,0-3,8 процента. Динамика платных услуг населению ускорится и составит в 2017-2019 годах в среднем 100,2-101,1 процента.

**Жилищно-коммунальное хозяйство.** Жилищный фонд (независимо от формы собственности) на конец 2015 года составил 7 064,8 тыс.кв.м. С учётом предполагаемых объёмов ввода в эксплуатацию жилых домов средняя обеспеченность населения общей площадью жилых домов (на конец года) в прогнозном периоде имеет тенденцию роста. К концу 2019 года величина указанного показателя может составить 35,05 кв. метра на человека (на конец 2014 года – 31,12 кв. метра).

Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений в 2014 году составила 116,05 тыс. кв. метра. В 2013 году постановлением Правительства Московской области от 09.04.2013 № 230/13 «Об утверждении адресной программы Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2013-2015 годы» утверждена адресная программа Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2013-2015 годы». По оценке в 2019 году общая площадь ветхого и аварийного жилья составит 8,04 тыс. кв. метра. В период 2016-2018 годов

прогнозируется тенденция к дальнейшему сокращению общей площади ветхого и аварийного жилья.

**Образование.** Прогноз разработан с учётом планируемых результатов реализации муниципальной программы Сергиево-Посадского муниципального района «Развитие образования в Сергиево-Посадском муниципальном районе на 2014-2018 годы», утверждённой постановлением Главы Сергиево-Посадского муниципального района от 31.12.2013 №3154-ПГ «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования «Сергиево-Посадский муниципальный район Московской области» «Развитие образования в Сергиево – Посадском муниципальном районе на 2014 – 2018 годы».

В 2015 году количество дошкольных образовательных муниципальных организаций, реализующих образовательные программы дошкольного образования, составляло 71 единицу. В 2019 году этот показатель увеличится до 74 единиц за счёт ввода в эксплуатацию двух новых детских садов, возврата в сеть дошкольных учреждений путём его реконструкции здания в городском поселении Сергиев Посад (ул. Железнодорожная, д.35-А).

Численность детей в дошкольных образовательных учреждениях имеет тенденцию к увеличению с 10,4 тыс. воспитанников в 2014 году до 11,4-11,5 тыс. воспитанников к 2019 году. Рост обусловлен прогнозируемым увеличением числа мест в дошкольных образовательных учреждениях с 9455 в 2014 году до 10400 в 2019 году.

Обеспеченность образовательными организациями, реализующими образовательные программы дошкольного образования, увеличится с 726,08 места на 1000 детей дошкольного возраста в 2014 году до 731,36 места на 1000 детей дошкольного возраста в 2019 году.

Показатели прогноза системы общего образования на 2017-2019 годы отражают положительную динамику, что благоприятно сказывается на социально-экономическом развитии Сергиево-Посадского муниципального района и на выполнении задач, поставленных Президентом Российской Федерации.

Численность обучающихся по программам общего образования в общеобразовательных организациях увеличится с 21,5 тысяч человек в 2014 году до 24,5 тыс. человек в 2019 году по первому варианту прогноза.

Доля обучающихся в муниципальных общеобразовательных организациях, занимающихся в одну смену, в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных организациях с 93,9 процентов в 2014 году до 100 процентов в 2018 -2019 годах. Рост будет обусловлен возвращением в 2016 году в сеть учреждений общего образования здания по адресу: г. Сергиев Посад, Спортивный переулок, д.4 на 500 мест (2016 год), строительством новой школы с проектной мощностью 1100 мест в микрорайоне Северный-5 городское поселение Сергиев Посад (2018 год).

**Культура.** На территории Сергиево-Посадского муниципального района действует 80 муниципальных учреждений культуры: 8 школ искусств, 3 музыкальных школы, 31 культурно-досуговое учреждение, 33 библиотеки, 1 музей, 1 профессиональный театр, муниципальный оркестр, 2 парка культуры и отдыха. Кроме того, на территории муниципального района работают 3 государственных музея, 1 частный парк, 1 кинотеатр, а также учреждения культуры, находящиеся в ведомственном подчинении: 2 культурно-досуговых учреждения, 1 библиотека.

В сфере культуры по прогнозу на 2017-2019 годы значения показателей обеспеченности населения Сергиево-Посадского муниципального района клубными учреждениями, общедоступными библиотеками, театрами не претерпят значительных изменений по сравнению с оценкой 2016 года.

В целях создания условий для развития культуры и формирования на территории Сергиево-Посадского муниципального района современной конкурентоспособной туристской отрасли реализуется муниципальная программа «Развитие культуры в Сергиево-Посадском муниципальном районе на 2014-2018 годы» (постановление Главы Сергиево-Посадского муниципального района от 14.02.2014 № 265-ПГ).

Прогноз социально-экономического развития Сергиево-Посадского муниципального района на 2017-2019 годы имеет территориальный разрез: в его составе содержатся основные параметры прогнозов социально-экономического развития городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района.

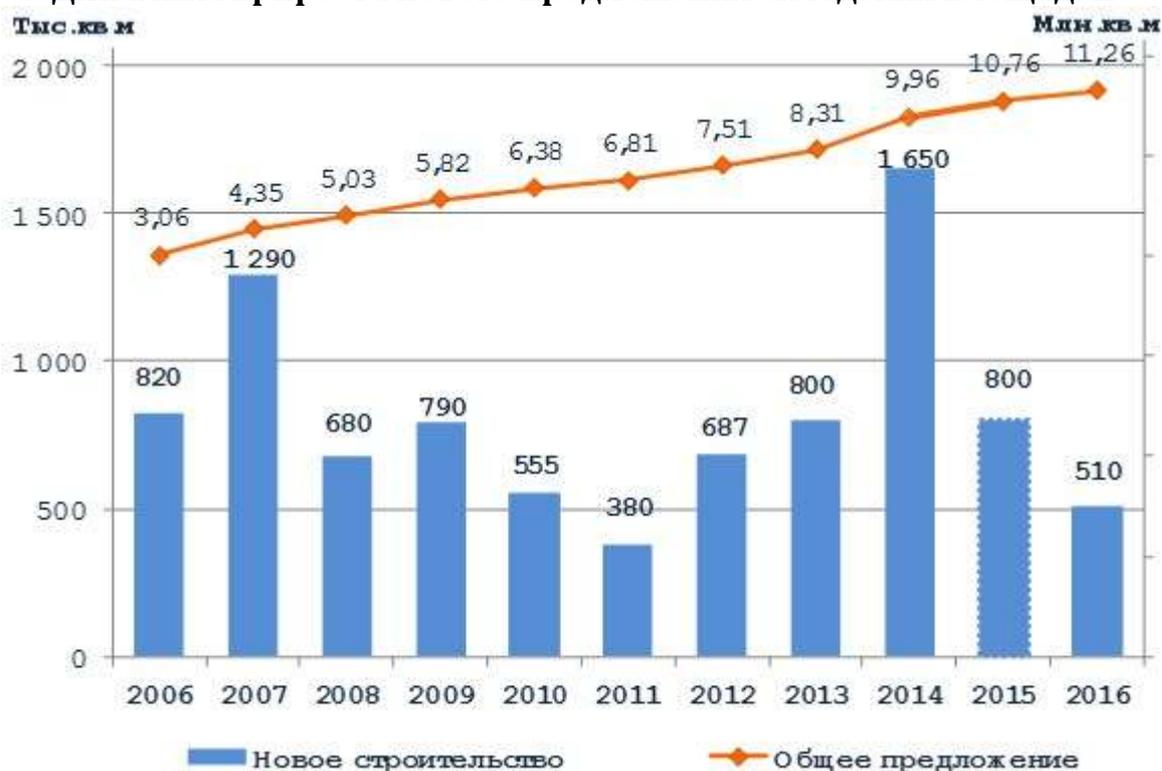
### 3.3 Анализ рынка складской недвижимости Московской области<sup>1</sup>

В 2016 году наиболее рациональной и распространенной стратегией на складском рынке Подмосковья стал ввод крупных складских комплексов под конкретного клиента («built-to-suit»). Примерами таких объектов являются: складской комплекс в Реутове – 17 000 кв.м, СК Южные Врата (Leroy) – 90 000 кв. м и РНК-Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) – 50 000 кв. м.

#### Предложение на рынке складов Московской области

По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмосковье составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

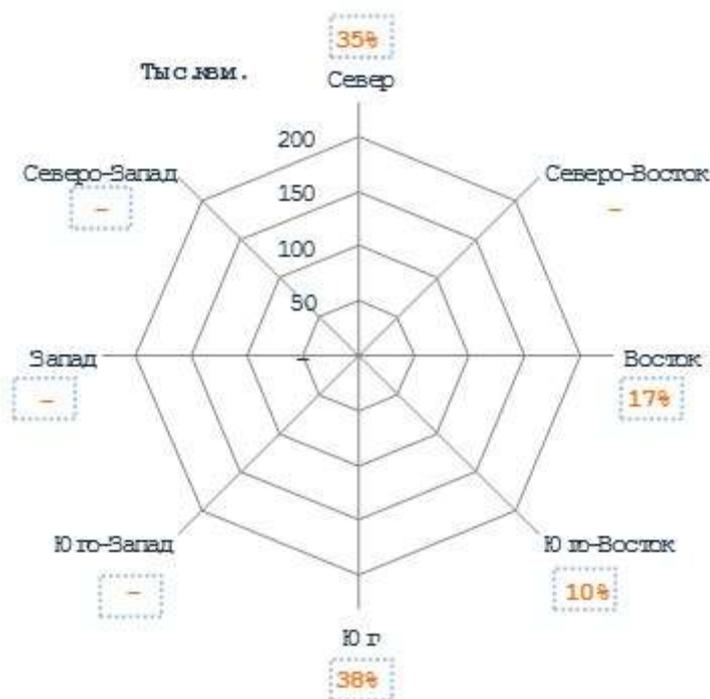
#### Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

<sup>1</sup> <http://zдание.info/2393/2421/news/9028>

## Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года. По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютно выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

## Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Площадь (кв.м)	Класс	Девелопер	Квартал
Южные Врата (Leroy Merlin) BTS	Каширское ш. / 30 км	90000	«А»	Radius Group	III кв.
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское ш. / 25 км	50000	«А»	PNK Group	III кв.
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	Рогачевское ш. / 25 км	47000	«А»	PNK Group	III кв.
Валищево (4 корпус)	Симферопольское ш. / 32 км	34000	«А»	PNK Group	III кв.
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	Дмитровское ш. / 27 км	31000	«А»	Логопарк Девелопмент	III кв.
СК Бритово	Новорязанское ш. / 30 км	20000	«А»	ССТ	III кв.
Складской комплекс (BTS)	Горьковское ш.	17000	«В»	Step	III кв.

### Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составлял 15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

### Примеры значимых сделок со складами в Подмоскowie в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки (кв. м)	Тип сделки
Окей	Ленинградское ш. / 27 км	Логопарк Север-2	«А»	59600	Аренда
Hoff	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово	«А»	50000	Аренда
Faberlic	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово, ПЛК	«А»	46000	Аренда
Castorama	Симферопольское ш. / 50 км	PNK-Чехов 3	«А»	42400	Аренда
BMW	Киевское ш. / 50 км	PNK-Бекасово	«А»	34300	Аренда

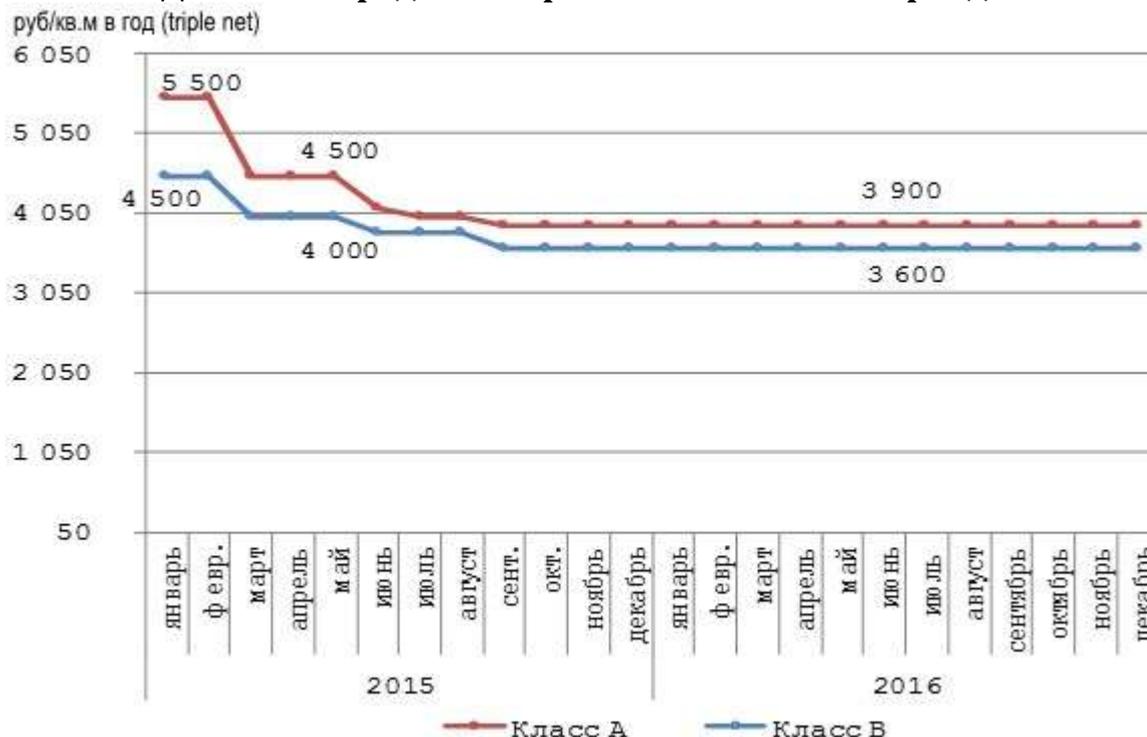
### Вакантность в складских комплексах Московской области

Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

### Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

## Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

По состоянию на дату оценки (24.03.2017 г.) объектов недвижимости ситуация на рынке складской недвижимости Московской области существенно не изменилась.

Стоимость производственно-складской недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов недвижимости находится в диапазоне от 7 000 до 13 000 рублей за м<sup>2</sup>.

### 3.4 Анализ рынка земельных ресурсов Московской области<sup>1</sup>.

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

В Московской агломерации в 2016 г. продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались. Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году. Основную долю предложения земельных участков Московской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района. Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже

<sup>1</sup> <https://realty.south.ru/analitika/?id=485>

объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта. Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Московской области оказывает влияние исполнение закона Московской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство. В настоящее время рынок офисной недвижимости г. Москвы и Московской области находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Потенциальные покупатели офисных площадей оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно влияет на емкость спроса и его структуру.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД. Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

- участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
- участки под строительство производственно-складской недвижимости
- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды. В целом, количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограничено. Если говорить о влиянии мирового экономического кризиса в отношении предложения на рынке земли г. Москвы, то профессиональные участники рынка отмечают факт появления высоколиквидных участков. По данным специалистов компании Swiss Realty Group 1, отследить реальные цены сделок сложно, поскольку наличие или отсутствие тех или иных документов может влиять на цену в пределах сотен процентов. Общие суммы сделок с земельными участками под коммерческую застройку исчисляются в миллионах долларов. По данным, представленным на портале о недвижимости, цены предложений земельных участков в Москве варьируются в пределах от 20 до 100 тыс. долл. США за сотку. Более того, даже учитывая весьма сложную экономическую ситуацию, цены предложений по – прежнему, не снижаются. На ценообразование земельных участков в Москве влияют различные факторы, среди которых местоположение земельного участка, качественные характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования, площадь земельного участка, а также ряд других факторов. Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков в Москве, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. В связи с проявлением кризисных тенденций в российской экономике, ситуация на рынке земельных участков стала существенно меняться: начался резкий рост объема предложения в сочетании с изменением его структуры

Что касается рынка земельных участков Московской области, то на рынке свободных от застройки земельных участков коммерческого назначения Московской Области на сегодняшний день большого дефицита предложений не наблюдается. Наибольшая доля предложения земельных участков смещена в сторону ближе к МКАД. Относительно цен на

рынке земельных участков наблюдается достаточно разрозненная картина. Аналогичные по основным характеристикам земельные участки могут отличаться по стоимости на 20% — 30%.

В – первую очередь, это связано с общей не благоприятной ситуацией в стране, в том числе с нестабильностью курса валют. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. На сегодняшний день в связи с кризисными условиями, динамика рынка земельных участков зависит от следующих факторов: - увеличение числа компаний, вынужденных выставлять на торги свои земельные активы; - уменьшение количества инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести; - сложность реализации девелоперских проектов, для которых необходима земля. Рынок аренды незастроенных земельных участков в настоящее время практически не развит. Основным арендодателем является государство и муниципальные власти. При желании приобрести земельный участок, как правило, совершается передача прав собственности или прав долгосрочной/краткосрочной аренды. Цены на земельные участки в большей степени варьируются в зависимости от местоположения участков. Значительно большую цену имеют также земельные участки, расположенные в районах области, граничащих с Москвой.

*Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков являются:*

- местоположение (0,25);
- передаваемые имущественные права (0,19);
- наличие электроснабжения на участке (0,19);
- площадь (фактор масштаба) (0,13);
- наличие газоснабжения (0,06);
- расположение относительно автомагистралей (0,06);
- наличие водоснабжения и канализации на участке (0,06);
- наличие ж/д ветки на участке (0,06).

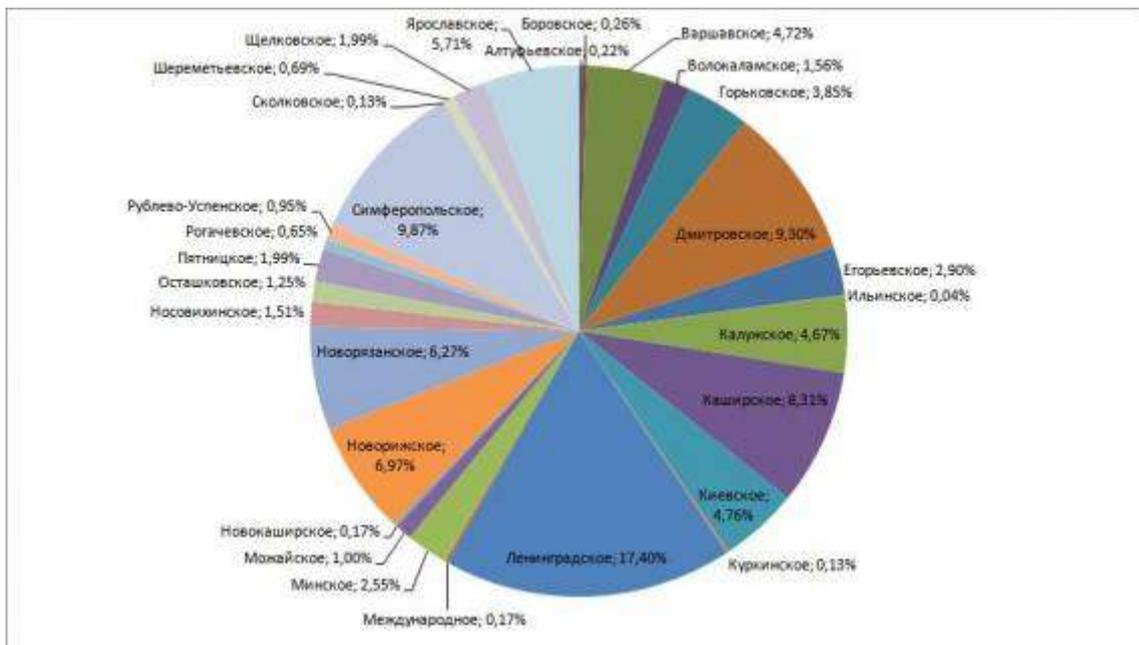
В скобках указан вес фактора (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Ч. 3. – Нижний Новгород, 2014).

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является престижность его месторасположения, в частности, социально-демографические и экономические показатели района, планы администрации по развитию дорожной сети, количество и специфика окружающей застройки (жилая, коммерческая, промышленная). Среди прочих факторов стоимости земельных участков можно выделить площадь, категорию, разрешенное использование, форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), характер подъездных путей, наличие или возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры и т.п.

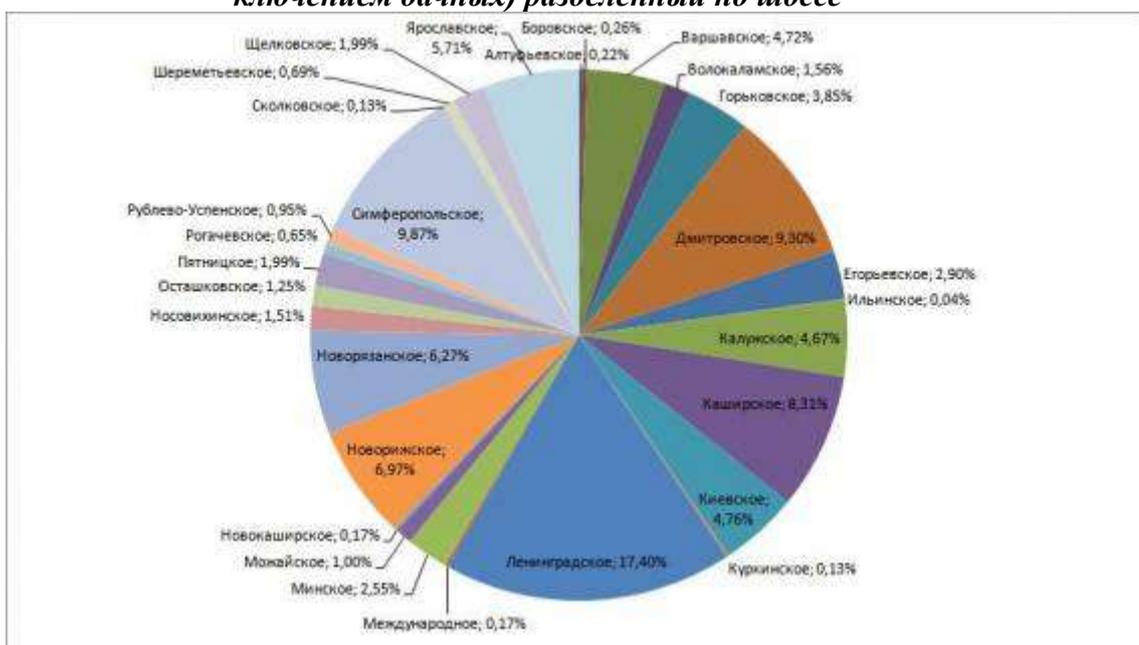
При определении выгодности местоположения земельного участка определяющими являются следующие характеристики:

1. уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости;
2. уровень развития производства и непромышленной сферы в районе расположения земельного участка;
3. близость к деловому центру;
4. близость к центрам розничной и оптовой торговли;
5. близость к жилым территориям;
6. соответствие целевого использования земельного участка сформировавшемуся типу землепользования;
7. экологический фактор

***Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе***



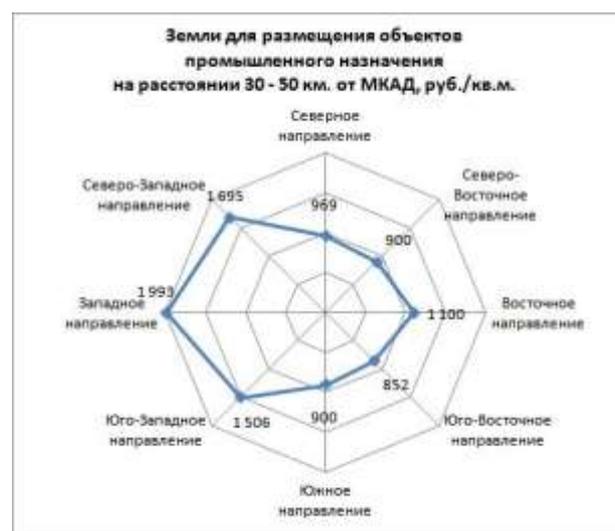
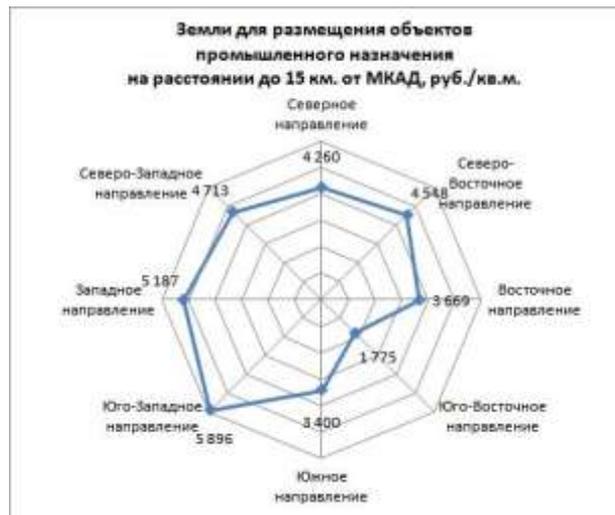
**Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе**



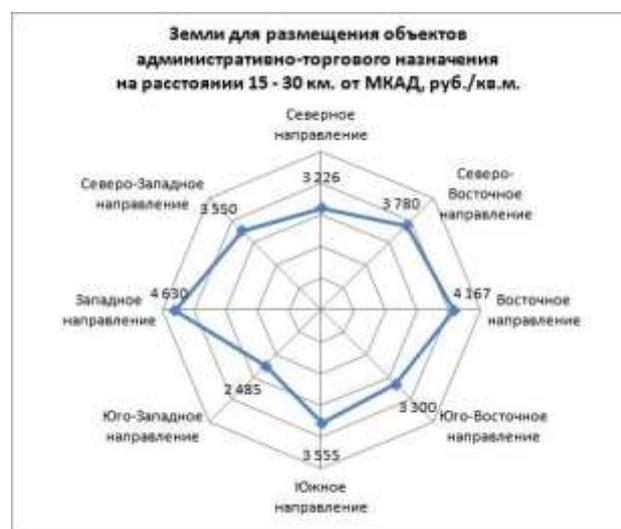
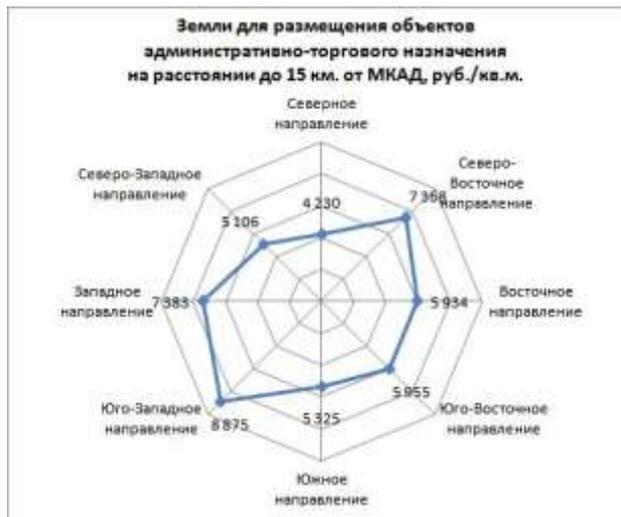
**Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям**

Были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

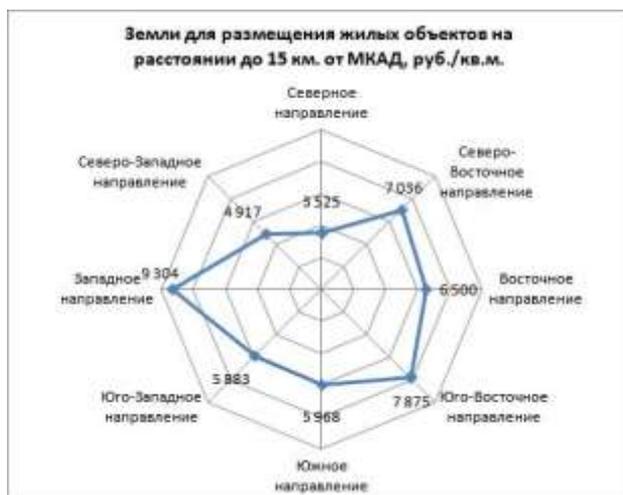
## Стоимость земельных участков промышленного назначения



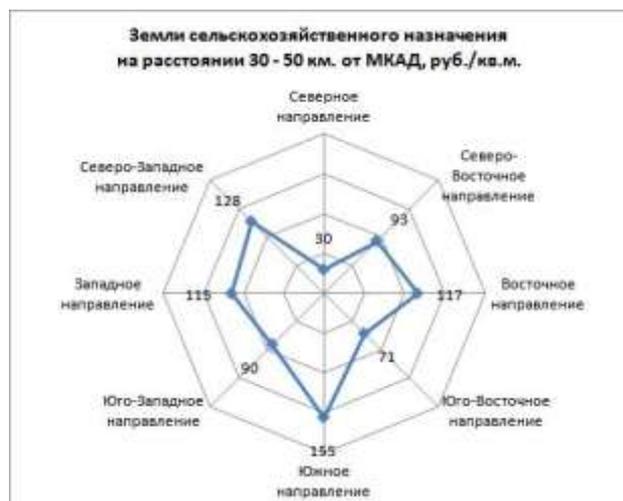
**Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения**



**Стоимость земельных участков для жилищного строительства**



*Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения*



Обзор рынка был сделан на основании данных, опубликованных в открытых источниках.

По состоянию на март 2017 года ситуация на рынке земельных ресурсов существенно не изменилась, диапазон цен не претерпел значительных колебаний.

В целях подбора объектов - аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым участком, Оценщиком была проанализирована информация о предложениях к продаже земельных участков свободных от застройки. Источниками информации послужили следующие сайты частных и коммерческих объявлений:

- [http:// www.avito.ru/](http://www.avito.ru/) - база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений, во всех городах России;
- <http://www.realtymag.ru/> - база предложений по продаже и аренде недвижимости России.

## 4. Описание процесса оценки

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижимости большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.
- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.

Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные процедуры оценки при данном подходе (на примере оценки коммерческой недвижимости):

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления. полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа

недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения (таких как доллар США или Российский рубль за квадратный метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, предлагаемых на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.
5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.
6. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

#### ***Обоснование выбора используемых подходов к оценке***

В рамках настоящего Отчета использовался сравнительный (за исключением следующих объектов: сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м., сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м., сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м), затратный и доходный ((за исключением следующих объектов: - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м., сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м., сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м)) подходы. Основанием для выбора данных подходов явилось наличие доступной и достоверной информации о наличии аналогов в сборниках КО-Инвест, и предложений по продаже/ сдача в аренду на рынке недвижимости Московской области, близким к объектам оценки по характеристикам и ценообразующим факторам.

## 5. Анализ наиболее эффективного использования

### 5.1. Основные понятия

**Наиболее эффективное использование** (согласно Международным стандартам оценки МСО-1) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся *физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения* и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

### 5.2. Наиболее эффективное использование объектов оценки

Для рассматриваемых зданий понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как наиболее вероятное использование недвижимости, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости помещения будет максимальной.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

**Наиболее эффективное использование** определяется как - наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Были рассмотрены следующие варианты<sup>1</sup> использования *зданий и помещений*:

1. Использование оцениваемых помещений в качестве производственно-складских баз (производственно-складские и административно-бытовые помещения).
2. Использование оцениваемых помещений в качестве торговых комплексов.
3. Использование оцениваемых помещений в качестве офисных центров.

Если рассматривать основные факторы, влияющие на потенциальную доходность рассматриваемого помещения по 9-балльной шкале, то принимая решение об использовании объектов, потенциальный инвестор будет рассматривать оценки вариантов, выбирая при прочих равных условиях большее значение. Можно представить данный процесс в виде следующей таблицы.

Таблица 9

Фактор	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
	Производственно-складская база	Торговый комплекс	Офисный центр
Доходность* (ставки)	4	7	5
Местоположение** (людской трафик, удобство подъезда, разгрузки)	5	3	3
Необходимость затрат*** на:			
Отделку и ремонт	0	-5	-5
Перепланировка	0	-5	-5

\* - Анализ ставок текущих ставок аренды показывает, что при прочих равных условиях ставки аренды торговых помещений выше на 20-30 %, чем офисных, производственные помещения и склады сдаются по ставкам ниже, чем офисные помещения и торговые.

\*\* - Расположение объектов на «второй линии», возможность стоянки, может повысить привлекательность производственно-складской базы.

\*\*\* - Необходимость перепланировки для использования помещений в качестве торговых и офисных влечет за собой существенные затраты и увеличение сроков подготовки помещения к сдаче в аренду, а использование в качестве производственно-складской базы может происходить уже в текущем состоянии.

Таким образом, наиболее эффективным использованием является использование рассматриваемых объектов в качестве объектов производственно-складской базы.

## 6. Оценка затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичных объектов недвижимости со стоимостью существующих объектов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости, является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам объектам оценки.

*Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости*

### **Методика определения полной восстановительной стоимости<sup>1</sup>**

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости, является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

**Основными элементами** процесса оценки при данном подходе являются:

1. Расчет стоимости затрат на возведение объектов, аналогичных оцениваемым – получение полной восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Расчет восстановительной стоимости объекта как разницы между полной восстановительной стоимостью и суммой накопленного износа.
4. Определение предпринимательского дохода.
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта величины предпринимательского дохода и стоимости земли.

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Для объектов недвижимости в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под **полной стоимостью замещения** понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

### *Методика определения ПВС по сборнику УПВС*

В основу расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости воспроизводства единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на 01.01.69 г. в цены по состоянию на 01.01.84 г., далее – в цены по состоянию на 01.01.91 г. относительно цен 1984 г. с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на 24.03.2017 г. путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ.

---

<sup>1</sup> В данном отчете под полной восстановительной стоимостью и стоимостью замещения подразумевается затраты на воспроизводство/замещение без учета износа

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 куб. м фундамента и т. д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе оплаты труда, затраты на проектно – изыскательские работы, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений и др. В полной восстановительной стоимости также учтены затраты на непредвиденные работы.

Для расчета полной восстановительной стоимости объекта в ценах 1969 г. ( $C_{1969}$ ) используются:

Общая часть к сборникам УПВС,

Сборники УПВС, соответствующие отрасли, к которой относится рассматриваемое здание.

Номера сборников представлены ниже.

В целях данной оценки использовался метод удельных затрат на единицу объема в уровне сметных цен 1969 года по следующей формуле:

$$ПВС = C_{1969} * K_{ед. изм.} * K * I_{1969-1984} * I_{1984-1991} * I_{1991-2017},$$

где:  $C_{1969}$  - стоимость единицы измерения по сборнику УПВС;

$K_{ед. изм.}$  - количество единиц измерения;

$K$  – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров рассматриваемого улучшения от параметров объекта (поправка на разницу в объеме и т.д.)

$I_{1969-1984}$  - индекс перевода цен (1,21) на строительные работы 1969 г. в уровень цен 1984 г. (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94);

$I_{1984-2017}$  - индекс изменения текущей стоимости строительства к уровню цен 2017 г. Согласно Письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 13 февраля 2017 г. № КЦ/П2017-02ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на февраль 2017 года” индекс СМР на дату оценки составляет **194,12**.

Расчет полной восстановительной стоимости представлен ниже.

*Методика определения ПВС по сборнику КО-Инвест*

В основу расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на 01.01.2015 г. в цены по состоянию на 24.03.2017 г. путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительного-монтажных работ.

$$C_6 = UC_{БЦ} * V * K * K_{рег} * I_{бц-до} * K_{ид}, \text{ где:}$$

$C_6$  – стоимость улучшения;

**УС<sub>БЦ</sub>** – стоимость строительства на единицу измерения в базовых ценах, принимается согласно данным Справочников Оценщика «Промышленные здания» (базовый уровень цен – 01.01.2015 г.)/ «Складские здания» (базовый уровень цен – 01.01.2014 г.).

Согласно рекомендациям по использованию сборника КО-ИНВЕСТ в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей.

**V** – объем улучшения, м<sup>3</sup>;

**K** – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров рассматриваемого улучшения от параметров объекта (поправка на разницу в объеме и т.д.), информация по которому представлена в Справочнике Оценщика КО-Инвест. Размер поправок (на отсутствие отдельных коммуникаций, отличия в классе конструктивной системы) представлены ниже.

**K<sub>рег</sub>** – регионально-экономический коэффициент, учитывающий месторасположение и класс конструктивной системы оцениваемого объекта, принимался согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск 91, 2015 г. (Раздел 8.2) для соответствующего региона и класса конструктивной системы;

**И<sub>до</sub>** – индекс пересчета стоимости строительства от базовых цен в цены на дату оценки на территории района расположения рассматриваемого сооружения. Данный индекс рассчитывался согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск 91, 2016 г. и согласно данным, представленным в приложениях к Письмам координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 10.04.2015 года и 12.02.2017 г. «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на апрель 2015 года/на февраль 2017 г. по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)» (апрель 2015/февраль 2017 г.) - 170,32 - индекс на апрель 2015 г;  
194,12 – индекс на дату оценки.

**И<sub>до</sub>** = 7,812\*(194,12/170,32)/7,758=1,1477

Проекты, Статьи, данные  
Росимуществва  
Конкурсы, тендеры

Экспертиза  
Рабочая группа по  
экспертным отчетам об  
оценке

Рекомендуем оценочную  
компанию:



Нажмите, чтобы  
установить плагины  
"Adobe Flash Player"

СБЕРБАНК  
Мирный человек



Вопрос-ответ  
Авторы на Спутнике.ру

Проекты, Статьи, данные  
Росимуществва  
Конкурсы, тендеры

Экспертиза  
Рабочая группа по  
экспертным отчетам об  
оценке

Рекомендуем оценочную  
компанию:



Индивидуальная  
оценочная компания  
«Атлант Оценка»

Александр Сиднев - руководитель  
Александр Буфалов -  
Оценщик, авторский блогер

Иван Артемьев (И.А.)  
Индивидуальная оценочная компания  
«Атлант Оценка»

FRENDI  
GROUPON

Маникюр и  
педикюр

Страна красоты Елена В.  
от 1-300 руб

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на апрель 2015 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона	Территориальные коэффициенты:				к общей стоимости СМР (без НДС)
		к элементам прямых затрат (без НДС)				
		первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6	
1	Центральный федеральный округ, в среднем	16,470 253,40	10,416 214,56	5,993 142,89	8,808 161,40	
1	Белгородская область	14,196 218,45	10,760 207,95	6,517 136,61	8,515 150,84	
2	Брянская область	17,227 212,63	10,989 188,04	6,367 135,04	8,983 147,61	
3	Владимирская область	14,196 218,45	11,218 216,80	7,116 148,17	9,016 161,07	
4	Воронежская область	17,038 253,40	8,585 210,16	5,393 139,75	8,019 158,72	
5	Ивановская область	241,75 241,75	205,73 205,73	9,844 144,46	8,393 160,34	
6	Калужская область	16,660 296,32	12,362 205,73	5,543 130,33	8,326 151,62	
7	Костромская область	16,660 238,84	8,585 214,56	5,543 136,61	8,065 154,33	
8	Курская область	14,766 241,75	9,157 205,73	5,393 150,74	7,631 165,20	
9	Липецкая область	16,553 224,28	9,386 205,73	5,393 136,61	8,359 151,60	
10	Московская область	19,310 276,71	11,904 223,43	5,758 149,17	8,969 160,34	

по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 13 февраля 2017 г. № 834/2017.201

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ФЕВРАЛЬ 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона	Территориальные коэффициенты:				к общей стоимости СМР (без НДС)
		к элементам прямых затрат (без НДС)				
		первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6	
1	Центральный федеральный округ, в среднем	19,248 296,14	11,914 245,43	6,758 161,29	9,733 183,91	
1	Белгородская область	16,593 255,29	12,306 237,84	7,350 154,20	9,724 171,77	
2	Брянская область	20,133 248,48	12,568 215,07	7,161 152,43	10,279 160,06	
3	Владимирская область	16,593 255,29	12,830 247,96	8,025 168,38	10,290 183,32	
4	Воронежская область	19,912 296,14	9,819 240,37	6,082 157,75	9,183 180,88	
5	Ивановская область	16,593 262,62	11,269 235,31	7,265 163,07	9,586 182,63	
6	Калужская область	19,469 299,54	14,139 235,31	6,251 147,11	9,532 172,87	
7	Костромская область	19,469 279,12	9,819 245,43	6,251 154,20	9,233 175,83	
8	Курская область	17,257 262,62	10,474 235,31	6,082 170,16	8,730 188,12	
9	Липецкая область	21,681 262,10	10,735 235,31	6,082 154,20	9,579 172,66	
10	Московская область	22,566 323,37	13,616 258,58	6,905 168,38	10,276 180,34	

Дата окончания сметных работ (период)	Центральный регион						
	Московская область	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1994	0,0402	0,0408	0,0350	0,0308	0,0301	0,0211	0,0199
01.01.1991	0,0731	0,0810	0,0804	0,0872	0,0844	0,1126	0,0963
итогово, 1000 т	1,050	1,090	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2002г.	1,124	1,074	1,240	1,178	1,108	1,181	1,100
2007г.	1,311	1,260	1,410	1,404	1,400	1,472	1,394
2002г.	1,790	1,692	1,996	1,798	1,792	1,827	1,707
2003г.	2,097	1,957	2,287	2,079	2,097	2,182	2,036
2004г.	2,389	2,259	2,596	2,419	2,473	2,569	2,399
2005г.	2,791	2,616	2,976	2,800	2,841	2,923	2,714
2006г.	3,477	3,259	3,589	3,500	3,661	3,792	3,470
2007г.	4,021	3,787	4,140	3,981	4,021	4,181	3,928
2008г.	4,702	4,382	4,809	4,722	4,711	4,909	4,722
2009г.	5,238	4,917	5,200	5,092	5,086	5,327	5,131
2010г.	6,074	5,616	6,200	6,044	6,037	6,310	6,049
2011г.	7,036	6,123	6,499	6,392	6,386	6,691	6,281
2012г.	8,454	8,013	7,400	7,308	7,119	7,399	6,982
2013г.	10,170	9,618	9,999	9,799	9,679	9,779	9,399
2014г.	10,999	7,700	8,942	7,309	8,581	8,404	7,910
1-4 кв.	10,920	7,600	8,726	7,557	8,600	8,403	8,302
2-4 кв.	10,992	7,722	8,945	7,597	8,570	8,387	7,902
3-4 кв.	10,344	7,810	8,999	7,499	8,606	8,419	7,929
4-4 кв.	10,239	7,819	9,000	7,584	8,512	8,407	7,914
2015г.							
итогово	10,101	7,746	8,440	7,046	8,434	8,408	7,977
фактически	10,442	7,861	8,546	7,622	8,416	8,477	8,082
по смете	10,299	7,829	8,299	7,628	8,407	8,442	8,109
1-4 кв.	10,299	7,812	8,293	7,599	8,419	8,442	8,090
2-4 кв.							
3-4 кв.							
4-4 кв.							
2015г. (проектная)							
итогово	10,339	7,831	8,339	7,644	8,421	8,490	8,098
факт	10,324	7,844	8,323	7,636	8,406	8,478	8,126
смета	10,391	7,852	8,326	7,674	8,401	8,490	8,172

$K_{пд}$  – коэффициент девелоперской прибыли. Эта прибыль отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск;

Расчет полной восстановительной стоимости представлен ниже.

#### Расчет совокупного износа объекта

Для оценки накопленного износа применялся «метод разбиения». Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

- *физический*
- *функциональный*
- *внешний (экономический)*

#### Определение физического износа

Физический износ недвижимости является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий.

Физический износ объекта – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания (сооружения) и объекта в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

В целях определения этого типа износа учитывался возраст и фактическое состояние зданий и сооружений путем визуального натурного обследования объекта и анализа соответствующей документации (технического паспорта БТИ на объект недвижимости).

В настоящем Отчете физический износ объекта оценки определялся методом разбиения. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений».

Физический износ объекта оценки определяется по правилам оценки физического износа ВСН 53-86 по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum I_{ki} * I_i,$$

где:  $I_{\text{физ}}$  – физический износ здания, %;  $I_{ki}$  – физический износ отдельного конструктивно-го элемента по таблицам ВСН в соответствии с текущим состоянием конструктивного элемента;

$L_i$  – доля конструктивного элемента в общей стоимости здания. Доли конструктивных элементов в общей стоимости определяются по сборникам УПВС.

Физический износ для долгоживущих элементов (у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания – фундаменты, стены, перекрытия) рассчитывается, исходя из эффективного срока службы здания по формуле:  $\Phi_i = (\Phi_v / \Delta_v) * 100\%$ , где:  $\Phi_i$  – физический износ с учетом эффективного возраста;  $\Phi_v$  – фактический возраст объекта.

При расчете эффективного возраста учитывалось, что здания с 75%-80% физического износа считаются полностью изношенными и не подлежат восстановительному ремонту (кроме памятников архитектуры) и, следовательно, не имеют потребительной стоимости. Для расчета эффективного возраста объектов недвижимости использовался коэффициент 0,775 (77,5%).

Предельный срок службы долгоживущих элементов для оцениваемого здания определялся в соответствии с данными следующего источника: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» № 9.17 от 28.02.1972 г. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР.

#### Расчет физического износа по долгоживущим элементам

Таблица 10

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Предельный срок службы, лет	Фактический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ долгоживущих элементов, %
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	1962, 2009	125	31 <sup>1</sup>	97	32
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	2009	70	8	54	15
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	1962	125	55	97	57
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	1962	70	55	54	90 <sup>2</sup>
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л1, протяженность: 2150 м.	1962	50	55	39	90 <sup>2</sup>
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	1962	50	55	39	90 <sup>2</sup>
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	2010				18 <sup>3</sup>
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	2010				18 <sup>3</sup>
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	2010				18 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Усредненное значение.

<sup>2</sup> По данным сооружениям в рамках данного отчета физический износ превышает 100%, однако в связи с тем, что данные объекты функционируют оценщиками процент физического износа принят условно равным 90%.

<sup>3</sup> Физический износ позиций с 7 по 9 был определен оценщиками на основании фактического состояния зданий на момент оценки (в соответствии со сборником ВСН)

Физический износ короткоживущих элементов (кровля, полы, проемы, внутренняя отделка, сантех. и электрооборудование) проводится на основании визуального осмотра и оценки состояния конструктивных элементов здания по нижеследующей таблице.

### Экспертная оценка физического износа зданий

Таблица 11

Техническое состояние	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
Хорошее	0 – 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
Удовлетворительное	21 – 50	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
Неудовлетворительное	51 – 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь, Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
Ветхое	61 – 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
Негодное	81 – 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

В связи с тем, что неустранимый физический износ определен при осмотре и включен в величину общего износа оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах стоимость неустранимого физического износа не учитывается.

**Расчет стоимости строительства и физического износа объекта недвижимости**

**Таблица 12**

**1 Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.**

Стоимость объекта в тек. ценах согласно справочнику Оценщика КО-Инвест "Общественные здания", стр. 488, 04.15.000.0252

составляет:

ПВС = 4 977,00 \* 629,0 \* 0,950 \* 1,0000 \* 1,1477 = 3 413 178

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент		Бутовый ленточный	Удовлетворительное	13,00	30	3,9
2	Стены, перегородки	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Удовлетворительное	43,00	30	12,9
		Б. Перегородки					
3	Перекрытия		Ж/бетонное	Удовлетворительное	13,00	35	4,6
4	Кровля		Шифер	Удовлетворительное	6,00	35	2,1
5	Полы		Бетонные	Удовлетворительное	5,00	35	1,8
6	Проемы	Оконные	Одинарные, глухие	Удовлетворительное	6,00	35	2,1
		Дверные	Металлические				
7	Отделочные работы		Соответствуют выбранному образцу	Удовлетворительное	6,00	35	2,1
8	Инженерные системы		Соответствуют выбранному образцу (электроснабжение)	Удовлетворительное	7,00	35	2,5
9	Прочие и специальные конструкции		Соответствуют выбранному образцу	Удовлетворительное	1,00	35	0,4
<b>Итого</b>					<b>100,0</b>		<b>32</b>

\*0,95 - поправка на этажность (данные сборника УПВС)

Средневзвешенный процент физического износа -

32

## 2 Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.

Стоимость объекта в тек. ценах согласно сб.УПВС №

6, отдел I

табл. № 79

составляет:

ПВС = 8,6 \* 542,0 \* 1,00 \* 1,21

\*

194,12

=

1 094 847р.

Средневзвешенный процент физического износа - **15,0**

## 3 Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.

Стоимость объекта в тек. ценах согласно справочнику Оценщика КО-Инвест "Складские здания", стр. 175, С3.19.000.0008

составляет:

ПВС = 2 371,00 \* 6 818,0 \* 1,00 \* 1,0000 \* 1,1477 = 18 552 637

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент		Бутовый ленточный	Неудовлетворительное	8,00	55	4,4
2	Стены, каркас, перегородки	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпич	Неудовлетворительное	31,00	55	17,1
		Б. Перегородки	Кирпич				
3	Перекрытия		Ж/б панели	Неудовлетворительное	17,00	60	10,2
4	Кровля		Мягкая	Неудовлетворительное	7,00	55	3,9
5	Полы		Бетон	Неудовлетворительное	9,00	55	5,0
6	Проемы	Оконные	Глухие	Неудовлетворительное	8,00	60	4,8
		Дверные	Простые				
7	Отделочные работы		Соответствуют выбранному образцу (штукатурка, покраска)	Неудовлетворительное	3,99	60	2,4
8	Инженерные системы		Соответствуют выбранному образцу (электроосвещение)	Неудовлетворительное	3,00	60	1,8
9	Прочие и специальные конструкции		Соответствуют выбранному образцу	Неудовлетворительное	13,00	60	7,8

<b>Итого</b>			<b>100,0</b>		<b>57</b>
--------------	--	--	--------------	--	-----------

*Средневзвешенный процент физического износа - 57*

**4 Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.**

Стоимость объекта в тек. ценах согласно справочнику Оценщика КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", стр. 125, составляет:

ИЗ.07.034.0009

ПВС = 5 464,00 \* 1 097,0 \* 1,000 \* 1,0000 \* 1,1477 = 6 879 144

*Средневзвешенный процент физического износа - 90*

**5 Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.**

1 056 626

Стоимость объекта в тек. ценах согласно справочнику Оценщика КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", стр. 239, составляет:

ИЗ.10.007.0023

ПВС = 369,61 \* 2 028,0 \* 1,000 \* 1,0000 \* 1,1477 = 860 258

*Средневзвешенный процент физического износа - 90*

Стоимость объекта в тек. ценах согласно справочнику Оценщика КО-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", стр. 176, составляет:

ИЗ.10.003.0297

ПВС = 1 402,47 \* 122,0 \* 1,000 \* 1,0000 \* 1,1477 = 196 368

*Средневзвешенный процент физического износа - 90*

**6 Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м**

*Средневзвешенный процент физического износа - 90*

Стоимость объекта в тек. ценах согласно сб.УПВС № 23, отдел I, табл. № 2 составляет:

ПВС = 97 \* 1 242,0 \* 0,78 \* 1,21 \* 194,12 = 22 072 096р.

*Средневзвешенный процент физического износа - 90,0*

\* 0,78 - поправка на ширину дороги в соответствии с данными сбоника УПВС

## 7 Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2

Стоимость объекта в тек. ценах согласно сб.УПВС №

28

табл. № 85

составляет:

ПВС = 19,1 \* 1 440,0 \* 1,00 \* 1,21 \*

194,12 = 6 460 283р.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент		Железобетонный	Хорошее	9,0	15	1,4
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпич	Хорошее	21,0	15	3,2
		Б. Перегородки					
3	Перекрытия		Железобетонный	Хорошее	14,0	15	2,1
4	Крыша		Металлическая оцинкованная	Хорошее	4,0	20	0,8
5	Полы		Бетонные, керамическая плитка	Хорошее	8,0	20	1,6
6	Проемы	Оконные	Деревянные, металлические	Хорошее	10,0	20	2,0
		Дверные	Металлические				
7	Отделочные работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	16,0	20	3,2
8	Санитарно и электротехнические работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	9,0	20	1,8
9	Прочие работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	9,0	20	1,8
<b>Итого</b>					<b>100,0</b>		<b>18</b>

Средневзвешенный процент физического износа - **18,0**

## 8 Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2

Стоимость объекта в тек. ценах согласно сб.УПВС №

2

табл. № 129

составляет:

ПВС = 8,7 \* 338,0 \* 0,943 \* 1,21 \*

194,12 = 651 333р.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент		Железобетонный	Хорошее	17,0	15	2,7
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпич	Хорошее	22,0	15	3,5
		Б. Перегородки					
3	Перекрытия		Железобетонный	Хорошее	17,0	20	3,6
4	Крыша		Металлическая оцинкованная	Хорошее	10,0	20	2,1
5	Полы		Бетонные, керамическая плитка	Хорошее	4,0	20	0,8
6	Проемы	Оконные	Деревянные, металлические	Хорошее	10,0	20	2,1
		Дверные	Металлические				
7	Отделочные работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	3,0	20	0,6
8	Санитарно и электротехнические работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	2,3	20	0,5
9	Прочие работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	9,0	20	1,9
<b>Итого</b>					<b>94,3</b>		<b>18</b>

\*0,943 - поправка на отсутствие отдельных коммуникаций

Средневзвешенный процент физического износа - 18

## 9 Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2

Стоимость объекта в тек. ценах согласно сб.УПВС №

2

табл. № 129

составляет:

ПВС = 8,7 \* 255,0 \* 0,943 \* 1,21 \*

194,12 = 491 391р.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса к. э. с поправками	Физический износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес к. э.
1	Фундамент		Железобетонный	Хорошее	17,0	15	2,7
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпич	Хорошее	22,0	15	3,5
		Б. Перегородки					
3	Перекрытия		Железобетонный	Хорошее	17,0	20	3,6
4	Крыша		Металлическая оцинкованная	Хорошее	10,0	20	2,1
5	Полы		Бетонные, керамическая плитка	Хорошее	4,0	20	0,8
6	Проемы	Оконные	Деревянные, металлические	Хорошее	10,0	20	2,1
		Дверные	Металлические				
7	Отделочные работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	3,0	20	0,6
8	Санитарно и электротехнические работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	2,3	20	0,5
9	Прочие работы		Соответствуют выбранному образцу	Хорошее	9,0	20	1,9
<b>Итого</b>					<b>94,3</b>		<b>18</b>

\*0,907 - поправка на отсутствие отдельных коммуникаций

Средневзвешенный процент физического износа - 18

## Определение величины предпринимательского дохода

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск - строительства объекта и отражает величину, которую инвестор хочет получить в качестве вознаграждения за свою деятельность, а также степень риска, связанные с реализацией строительного проекта.

Предпринимательский доход рассчитаем по следующей схеме:

*Расчет требуемой инвестором процентной ставки.*

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне средневзвешенной ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций сроком до 1 года согласно справочнику «Статистический бюллетень Банка России», № 3, 2017 г., составляет: 9,53 %.

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски вложения средств в строительство, характерные для девелоперского бизнеса. Рассчитаем их при помощи многофакторной таблицы рисков:

Таблица 13

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации в стране	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ объекта	статичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное ведение юридической документации	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	3	4	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	12	8	0	0	0	0	0	0
Сумма							26				
Количество факторов							9				
<b>Средневзвешенное значение</b>							<b>2,9</b>				

Кроме этого надо учитывать и вознаграждения предпринимателя - это оплата функций девелопера: разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, и эксплуатация объекта

Таблица 14

Ставка девелопера	
Безрисковая ставка дохода	9,53%
Надбавка за риск	2,9%
<b>Итого:</b>	<b>12,4%</b>

Размер прибыли предпринимателя определяется не только требуемой инвестором процентной ставкой, но и длительностью инвестиционного цикла.

Инвестиционный цикл (10 мес.) складывается из нескольких последовательно сменяющихся друг друга стадий:

1. Предпроектная подготовка, проектирование и строительство: согласно нормам СНиП 1.04.03-85\* (Часть II СНиП 1984г.) продолжительность строительства схожего с оце-

ниваемым объектом объема равна расчетно<sup>1</sup> около 8 месяцев.

2. Юридическое оформление и реализация - 2 мес. (Средний срок оформления прав

По данным, приведенным выше, мы можем рассчитать требуемый уровень прибыли предпринимателя по следующей формуле:

$$P=100\%*(1+r/100\%)^{n/12} - 100\%,$$

Где:

P- прибыль предпринимателя, % от полной восстановительной стоимости;

r- требуемая инвестором процентная ставка, %

n- длительность инвестиционного цикла, месяцы.

Данная формула позволяет трансформировать показатель доходности инвестиций (требуемую инвестором процентную ставку) в прибыль предпринимателя (в процентах от полной восстановительной стоимости) с учетом фактора времени

Таким образом, получаем:

$$P=100\%*(1+12,40\%/100\%)^{10/12} - 100\% = 10,23\%$$

Прибыль предпринимателя составит: 10,23%

Полная восстановительная стоимость с учётом предпринимательского дохода составит:

Таблица 15

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Стоимость с учетом прибыли девелопера, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 413 178	3 762 346
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	1 094 847	1 206 850
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	18 552 637	20 450 572
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	6 879 144	7 582 880
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	1 056 626	1 164 719
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	22 072 096	24 330 071
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	6 460 283	7 121 170
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	651 333	717 964
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	491 391	541 660
	Итого	<b>60 671 535</b>	<b>66 878 232</b>

### Определение функционального износа

**Функциональный износ** (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

<sup>1</sup> При отсутствии точного аналога, расчет рекомендуется производить на основании заданных коэффициентов и данных о стоимости строительства в ценах 1984 г.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По мнению оценщиков, функциональный (моральный) износ для рассматриваемого объекта существенно не влияет на его стоимость, т.к. отсутствуют различия в конструктивных решениях и применяемых материалах в зданиях аналогичного функционального назначения современной постройки, поэтому функциональный износ не применялся.

### **Определение износа внешнего воздействия**

**Внешнее (или экономическое) устаревание** для решения задач настоящей оценки определяется как «...снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Устаревание внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), места расположения объекта в районе (квартале) или регионе или состоянием рынка» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994г., стр.133).

Устаревание внешнего воздействия отражает изменение стоимости объекта в результате изменений внешней экономической среды.

В рамках данного отчета внешнее устаревание было принято равным 0%.

### **Результаты накопленного износа**

В итоге проведенных анализа и расчетов получены значения накопленных износов по видам для расчета остаточной стоимости объектов.

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, а также ввиду большой величины износа, общий износ определим по формуле для мультипликативных переменных:

$$И\text{ общ.} = (1 - (1 - И\text{ физ.}/100) * (1 - И\text{ функ.}/100) * (1 - И\text{ внешний}/100)) * 100\%$$
  
Расчет совокупного износа представлен в таблице:

Таблица 16

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий износ, %	Износ, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 762 346	32	0	0	32	1 203 951
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	1 206 850	15	0	0	15	181 028
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	20 450 572	57	0	0	57	11 656 826
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	7 582 880	90	0	0	90	6 824 592
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	1 164 719	90	0	0	90	1 048 247
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	24 330 071	90	0	0	90	21 897 064
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	7 121 170	18	0	0	18	1 281 811
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	717 964	18	0	0	18	129 234
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	541 660	18	0	0	18	97 499
	Итого	<b>66 878 232</b>					<b>44 320 252</b>

### Расчет стоимости прав на земельный участок и рыночной стоимости по затратному подходу.

Стоимость оцениваемых объектов по затратному подходу определяется как полная восстановительная стоимость объекта с прибылью застройщика за вычетом всех видов накопленного износа плюс стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, рыночную стоимость объектов оценки по затратному подходу с учетом прав на земельный участок определим по формуле:

$$С_{затр.} = (ПВС + Приб.застр.) - Нак.Износ + С \text{ прав на зем.уч.}$$

## Определение рыночной стоимости земельного участка

### Характеристика земельного участка

Таблица 17

Показатель	Объект оценки
A	I
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а
Кадастровый номер	50:05:0070503:6
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земельного участка	Для использования под промплощадку
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП 36-00-4001/5001/2016-6460 от 22.08.2016 г.
Вид права	Собственность
Площадь земельного участка, (м <sup>2</sup> )	11597
Конфигурация участка (прямоугольная, треугольная, неправильная)	Неправильная
Инженерные коммуникации	Электрические сети, сети водопровода и канализации
Наличие улучшений на земельном участке	Нежилые здания
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в пользу ПАО "Сбербанк"

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовались данные агентств по продаже земельных участков под производственно-складскую деятельность в Московской области. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном эксперты ориентируются на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

**Сравнение проводилось по следующим факторам стоимости и характеристикам сделок с земельными участками:**

- Имущественные права;
- Условия сделки;
- Дата предложения / продажи;
- Тип цены
- Местоположение
- Площадь, м<sup>2</sup>
- Категория земель, в границах которых расположен земельный участок
- Инженерные коммуникации
- Назначение

Поскольку объекты различаются, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется выбор единицы сравнения, которым в данном случае может служить стоимость 1 кв. м площади участка. Поэтому в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади земельного участка. Данные по сравниваемым земельным участкам приведены в таблице. Соответствующие корректировки для оцениваемого земельного участка представлены в таблицах далее.

★ Участок 50 сот. (промназначения) 10 000 000 ₽  
№ 863724819, размещено 26 марта в 15:20 556 (+7) Кредит + кредит



8 916 078-65-84  
Написать сообщение

Продавец  
**Дмитрий**  
Подтвержден  
На Avito с сентября 2014

Адрес  
Московская область, Сергиев Посад, Скобяное шоссе 26



Площадь: 50 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, Скобяное шоссе 26  
Посмотреть карту

Вид разрешенного использования и согласованный проект под строительство автосервиса с мойкой. Возможно изменить целевое назначение, помощь в согласовании разрешений и оформления в собственность.

Видео:  

Пожаловаться

В ходе телефонных переговоров было выявлено, что на данном земельном участке есть электричество.

### ★ Участок 46 сот. (промназначения)

№ 790228321, размещено 4 апреля в 14:50 | 1266 (+4)

8 500 000 ₽  
[Купить в кредит](#)

8 916 795-98-46

[Написать сообщение](#)

Агентство  
**Павел**  
Подтвержден | [№ Avito с января 2014](#)

Адрес:  
Московская область, Сергиев Посад,  
ул. Строительная, 1в



Кадастровый номер 50:05:007\*\*\*\*, 16\*\* проверен | [Посмотреть отчет](#)

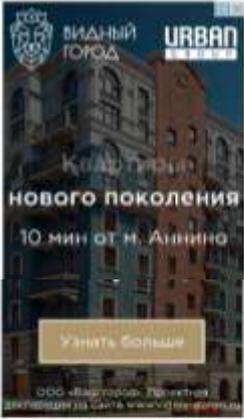
Назначение участка: для размещения текстильного производства; Площадь: 46 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Строительная, 1в  
[Посмотреть карту](#)

Агентство. Продаётся земельный участок в собственности 4 600 м2. Разрешенное использование: Для размещения текстильного производства. Вода и городская канализация на участке. Свет 180 кВт, газ по границе. Срочно Торж.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [+](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)



ВИДНЫЙ ГОРОД URBAN  
Квадратное  
НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ  
10 мин от м. Аллино  
[Узнать больше](#)  
ООО «Вартолла». Проектная декларация за 2014. [www.vartolla.ru](#)



**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ

Своя территория для колесика.

Бест Новострой: новостройки под свои обстоятельства. Квартиры в новом доме!

★ Участок 4 га (промназначения) 65 000 000 ₽  
№ 1069622531, размещено 6 апреля в 16:18 (+113 (-12)) [Купить в кредит](#)



8 968 706-79-11  
Написать сообщение

Агентство  
**ASN Group**  
На Avito с июля 2015

Контактное лицо  
ASN Групп

Адрес:  
Московская область, Дмитров, Дмитровское шоссе

ASN Group  
Покупка, продажа, обмен недвижимости, приватизация, юридическое сопровождение



143 объявления агентства

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 400 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Дмитровское шоссе  
[Скрыть карту](#)

Продажа участка 4 Га вдоль А 107 (Ленинградско-Дмитровское шоссе)  
Бетонка  
Земли населенных пунктов, Промышленного назначения.  
**СОБСТВЕННОСТЬ!**  
Возможно размежевание под конкретного покупателя  
Начальная цена за весь участок 65 млн

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [w](#)

[Пожаловаться](#)



В ходе телефонных переговоров было выявлено, что на данном земельном участке есть электричество.

## Описание объектов сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельные участки	Земельные участки	Земельные участки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_863724819">https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_863724819</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_790228321">https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_790228321</a>	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1069622531">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1069622531</a>
Имущественные права	Собственность	Аренда на 49 лет	Собственность	Собственность
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Скобяное шоссе 2б	Московская область, Сергиев Посад, ул Строительная, 1в	Московская область, Дмитров, Дмитровское шоссе
Площадь, м <sup>2</sup>	11 597,0	5 000,0	4 600,0	40 000,0
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, водопровод, канализация	Электрические сети	Водопровод, канализация. по границе: электрические сети, газоснабжение	Электрические сети
Назначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Цена предложения, руб.		10 000 000	8 500 000	65 000 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		2 000	1 848	1 625

## Обоснование введенных корректировок.

### Корректировки I группы

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

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

Поправка на имущественные права применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2016 год, Оценщиками была принята положительная поправка на уровне 15% для объекта-аналога № 1 (право аренды на 49 лет).

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

**Корректировка на условия продажи** рассчитывалась на основе методики по определению ликвидационной стоимости в случае вынужденной или срочной продажи. В связи с тем, что все рассматриваемые участки, имеют одинаковые условия продажи - рыночные, поправка на условия продажи не учитывается.

**Корректировка на дату предложения** не определялась, так как все объекты имеют одинаковые условия финансирования – единовременный денежный платеж.

**Тип цены.** Объекты сравнения находятся на экспозиции. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным риэлторских фирм («Трансферт», «Недвижимость и КРЕДИТ», «Цитадель»), работающих на рынке недвижимости Воронежской области, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 18,6%.

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

### **Корректировки II группы**

**Корректировка на местоположение.** Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости повышает его рыночную стоимость. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за земельные участки, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгоды местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

1. Уровень развития транспортной, экономической и социальной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.
2. Близость к г. Москва (МКАД)
3. Близость к промышленной зоне.
4. Близость к центрам оптовой и розничной торговли.
5. Близость к жилым территориям.
6. Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.
7. Возможность целевого использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. коммерческих целей.
8. Экологический фактор.

При расчете поправки на местоположение объект оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Расчет поправки на местоположение представлен в таблице 19.

**Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение**

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
		Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а		Московская область, Сергиев Посад, Скобяное шоссе 2б		Московская область, Сергиев Посад, ул Строительная, 1в		Московская область, Дмитров, Дмитровское шоссе	
Уровень развития транспортной, социальной и экономической инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	25%	5	1,3	7	1,8	6	1,5	6	1,5
Близость к г. Москва (МКАД)	20%	6	1,2	6	1,2	6	1,2	6	1,2
Близость к промышленной зоне	15%	5	0,8	7	1,1	6	0,9	6	0,9
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	4	0,4	5	0,5	5	0,5	4	0,4
Близость к жилым территориям	10%	4	0,4	5	0,5	5	0,5	4	0,4
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	5%	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3
Экологический фактор	5%	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
<b>Итоговый показатель местоположения</b>	100%		5,2		6,2		5,7		5,5
<b>Величина корректировки на местоположение</b>					-19%		-10%		-6%

**Корректировка на площадь.** В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», том III, Лейфер Л.А., 2016 год.



Рис. 107

На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

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

Y – коэффициент зависимости;

X – площадь объекта оценки и объекта-аналога.

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 20

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	11 597,0	5 000	0,981402198	1,064850072	1,085029231	-8,50
2	11 597,0	4 600	0,981402198	1,073497520	1,09384055	-9,38
3	11 597,0	40 000	0,981402198	0,870339584	0,886832723	11,32

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Поправка рассчитывалась на основании анализа данных строительных фирм о стоимости работ по проведению коммуникаций и на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2016 год.

Наименование коэффициента	Таблица 61	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14 1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку		

В случае, когда коммуникации расположены вдоль участка, вышеописанные корректировки корректируются в 2 раза.

У объекта оценки имеется электроснабжение, водопровод, канализация. У объектов-аналогов № 1 и № 3 имеется электроснабжение, у объекта-аналога № 2 имеются водопровод и канализация, и по границе участка: электроосвещение, газоснабжение. Таким образом, при оценке объекта оценки были применены положительные корректировки к объектам-аналогам № 1, № 3 в размере 15%; к объекту-аналогу № 2 в размере  $0,5\%=(8,5\%(17\%/2)-8\%(16/2))$ .

Таблица 21

## Корректировки и расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
А	1	2	3	4
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		2 000	1 848	1 625
<b>Имущественные права</b>	Собственность	Аренда на 49 лет	Собственность	Собственность
<i>Величина корректировки на имущественные права</i>		15%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		2 300	1 848	1 625
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		2 300	1 848	1 625
<b>Дата предложения / продажи</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения / продажи</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		2 300	1 848	1 625
<b>Тип цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-18,6%	-18,6%	-18,6%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		1 872	1 504	1 323
<b>Местоположение</b>	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Скобяное шоссе 26	Московская область, Сергиев Посад, ул. Строительная, 1в	Московская область, Дмитров, Дмитровское шоссе
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		-19%	-10%	-6%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		-356	-150	-79
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	11 597,0	5 000,0	4 600,0	40 000,0
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-8,50%	-9,38%	11,32%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-159	-141	150
<b>Категория земель, в границах которых расположен земельный участок</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Величина корректировки на категорию земель, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на категорию земель, руб.</i>		0	0	0
<b>Инженерные коммуникации</b>		Электрические сети	Водопровод, канализация. по границе: электрические сети, газоснабжение	Электрические сети
Газификация, %	нет	0,00%	-8,00%	0,0%
Водопровод и канализация, %	есть	15,00%	0,00%	15,00%
Электроосвещение, %	есть	0,00%	8,50%	0,0%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина суммарной корректировки на инженерным коммуникациям, %		15%	0,50%	15,0%
Величина корректировки на инженерные коммуникации, руб.		281	8	198
<b>Назначение</b>	<b>Промназначение</b>	<b>Промназначение</b>	<b>Промназначение</b>	<b>Промназначение</b>
Величина корректировки на назначение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на назначение, руб.		0	0	0
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>-234</b>	<b>-283</b>	<b>269</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>1 638</b>	<b>1 221</b>	<b>1 592</b>
Относительное отклонение		0,4250	0,1988	0,3232
Шкала			3	
Шаг веса			0,11310	
Ненормированный вес		1	3	2
Нормированный вес		0,1667	0,5000	0,3333
Средневзвешенная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	1 414			
<b>Стоимость всего, руб.</b>	<b>16 398 158</b>			

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату оценки, составляет:

**16 398 158 (Шестнадцать миллионов триста девяносто восемь тысяч сто пятьдесят восемь) рублей<sup>15</sup>.**

<sup>15</sup> Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).

## Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом

Как уже отмечалось выше, итоговая величина рыночной стоимости (РС) Объекта недвижимости затратным подходом определяется следующим образом:

$$РС = ПВС - И_{н} + С_{пзу},$$

где

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта недвижимости, руб.

И<sub>н</sub> – накопленный износ объекта недвижимости, руб.

С<sub>пзу</sub> – стоимость земельного участка, руб.

Оцениваемый земельный участок был распределен между зданиями пропорционально площади застройки объектов недвижимости в общей площади застройки объектов недвижимости (земельный участок не распределялся на следующие объекты: сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м. и сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м, так как они расположены на другом участке). Добавив полученную стоимость земельных участков (необходимых для функционирования оцениваемых зданий) к стоимости улучшений, полученной методами затратного подхода, определим рыночную стоимость объектов оценки по затратному подходу.

**Таблица 22**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости по свидетельству о гос. Регистрации/по данным баланса	Площадь по внешнему обмеру, м <sup>2</sup>	Доля (отношение площади застройки объекта к общей площади застройки объектов) площади объекта в общей площади, %	Стоимость земельного участка, приходящегося на объекты оценки, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	74,9	0,0228	373 878
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	542	0,1648	2 702 416
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	1 752,4	0,5328	8 736 939
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	500	0,1520	2 492 520
5	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м <sup>2</sup>	266,70	0,0811	1 329 891
6	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м <sup>2</sup>	90,90	0,0276	452 589
7	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м <sup>2</sup>	62,20	0,0189	309 925
	<b>Итого</b>	<b>3 289,1</b>	<b>1</b>	<b>16 398 158</b>

Таблица 23

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Износ, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость затратным подходом, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость земельного участка под объектом оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС
1	Нежилое здание - Прогонная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 762 346	1 203 951	2 558 395	3 018 906	373 878	3 392 784
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	1 206 850	181 028	1 025 822	1 210 470	2 702 416	3 912 886
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	20 450 572	11 656 826	8 793 746	10 376 620	8 736 939	19 113 559
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	7 582 880	6 824 592	758 288	894 780	2 492 520	3 387 300
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	1 164 719	1 048 247	116 472	137 437		137 437
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	24 330 071	21 897 064	2 433 007	2 870 948		2 870 948
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	7 121 170	1 281 811	5 839 359	6 890 444	1 329 891	8 220 335
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	717 964	129 234	588 730	694 701	452 589	1 147 290
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	541 660	97 499	444 161	524 110	309 925	834 035
	<b>Итого</b>	<b>66 878 232</b>	<b>44 320 252</b>	<b>22 557 980</b>	<b>26 618 416</b>	<b>16 398 158</b>	<b>43 016 574</b>

**Выводы:**

рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная по затратному подходу, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом НДС:

**43 016 574 (Сорок три миллиона шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят четыре) рубля.**

## 7. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом

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

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа сделок, а так же методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

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

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

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

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

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

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулиру-

ется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

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

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

Исходя из сложившейся практики продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость с НДС за один квадратный метр площади помещения, предлагаемой для продажи. В настоящем отчете площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как по данным риэлтерских фирм Московской области выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемым, предлагаются для продажи по своей общей площади.

В рамках данного подхода все объекты оценки рассматривались как единая производственная база. В дальнейшем стоимость общей производственной базы была разделена между оцениваемыми объектами в соответствии с их стоимостью в рамках затратного подхода.

Вся использованная информация о предложениях продаж помещений объектов-аналогов является актуальной на дату оценки.

# Объект-аналог № 1

☆ Два склада 800 и 1200 м<sup>2</sup> на территории 0.55 га 21 000 000 ₽

№ 831180412, размещено 21 марта в 18:07 2721 (+5)



8 905 517-18-03

Написать сообщение

Агентство  
Сергей  
Подтвержден  
№ Авто с июля 2016

Адрес  
Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б



Срок проведения акции:  
с 13 февраля по 9 апреля 2017 г.

Организатор акции -  
ООО «Автос Рет Нутришн»  
Информация об организаторе  
акции, правила ее проведения,  
количество выигрышей, сроки  
и порядок ее получения см.на  
сайте [hills.ru](http://hills.ru)

Площадь: 2000 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б

[Смотреть карту](#)



Продана производственное помещение (бывшая производственная база) в г. Сергиев Посад, Московское шоссе 3(Б).  
Два производственных помещения 800 и 1200 кв. м.  
Трехквотная территория в СОБСТВЕННОСТИ - 55 соток.  
Цена за оба помещения с земельным участком - 21 000 000 рублей.  
Цена за помещения по отдельности:  
800 кв. м. и 25 соток - 10 000 000 рублей.  
1200 кв. м. и 30 соток - 16 000 000 рублей



Выгода до 125 000 рублей  
FAVORIT MOTORS

## Объект-аналог № 2

★ Продам складское помещение,  
1430.00 м<sup>2</sup>

25 000 000 ₪

№ 850366875, размещено 23 февраля в 15:05 ● 884 (+2)



8 495 980-53-12

Написать сообщение

Агентство:

МИЦ-недвижимость

Контактное лицо:

МИЦ на Белорусской

Адрес:

Московская область, Сергиев Посад, р-н Сергиево-Посадский, с. Сергиев Посад, ул. Менделеева

МИЦ-недвижимость

ЛУЧШАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ  
НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ 2016  
ГОДА. ВСЕ ОПЕРАЦИИ С  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ.



2585 объявлений агентства



Площадь: 1430 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, р-н Сергиево-Посадский, с. Сергиев Посад, ул. Менделеева



Продам производственно-складское помещение по Ярославскому ш.,  
площадь здания - 1430 кв. м., площадь зем. участка - 52 сотки, территория  
засоронена. Коммуникации: 1МВТ-электричество, вода, канализация,  
отопление - централизованное, газ по границе, ИД, туалет в 300 м.

**МАЛАЯ  
ИСТРА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**95 + 14**  
Т.М. Р.В. ПЕРВЫЙ ВХОД    Т.М. Р.В. В МЕСЦЕ

**=  
СВОЯ  
КВАРТИРА**

Выбрать квартиру



### Объект-аналог № 3

☆ **Производственное помещение, 3970 М<sup>2</sup>**

№ 912722020, размещено 10 марта в 08:57 • 200 (+2)







Площадь: 3970 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, поселок городского типа Скоропусковский, 21 [Скрыть карту](#)

Предлагается к продаже производственная зона, для использования промышленный производственно складской полифункциональный комплекс, общей площадью земельного участка 1,7 га, расположенная по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/п. Скоропусковский, промышленная зона 21, на расстоянии 150 (ста пятидесяти) метров от трассы А108 (Московское кольце), в 1(одном) километре от пересечения Старого Ярославского шоссе и трассы А 108 (Московское Большое кольцо), в 4 (четыре) километрах от Сергиево - Посада. На территории производственной зоны расположены следующие здания, предназначенные для: 1) размещения персонала - общей площадью 840,7 м<sup>2</sup>, с высотой потолков 2,5м, с введённой электро мощностью 30 кВт, напряжением электро сети 380/220В; 2) автопарка-котельная, производственно-складское общей площадью 730,2 м<sup>2</sup>, с высотой потолков 3,3м-4,5м, с введённой электро мощностью 150 кВт, напряжением электро сети 380/220В; 3) производственно-складское промышленного назначения общей площадью 2103,7 м<sup>2</sup>, с высотой потолков 7,4 м, с введённой электро мощностью 50 кВт, напряжением электро сети 380/220В; 4) мастерская ремонта авто транспорта со смотровой ямой общей площадью 300м<sup>2</sup>, с высотой потолков 5м, с введённой электро мощностью 30 кВт, напряжением электро сети 380/220В. Все здания, сооружения и земельный участок оформлены в собственность и полностью оснащены всеми инженерными коммуникациями (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, теплоснабжение-автономное (печь/котел и электро котлы)) с возможностью увеличения электро мощности и подключения к магистральному газопроводу расположенному по границе участка. Подведена к/д ветка. Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге. Все здания и земля оформлены в собственность. Прямая продажа от собственника, объект и все документы готовы к сделке. Стоимость объекта 50 млн. рублей. ТОРГ.

- 50 000 000 Р

8 963 650-43-41

Написать сообщение

Продавец: **Сергей**

Подтвержден на Avito с октября 2016

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, поселок городского типа Скоропусковский, 21



Срок проведения акции с 15 февраля по 5 апреля 2017 г. Организатор акции - ООО «Холд Интеграция». Информация об организации акции, правила ее проведения, количество автомобилей, сроки и порядок их получения можно найти [здесь](#)



Новый BMW X5 в АВТОДОМ АВТОДОМ

Привлекательный вариант для приобретения автомобиля премиум-класса - это автомобиль BMW X5. Он сочетает в себе лучшие качества надежности, безопасности, комфорта и динамики. Автомобиль BMW X5 имеет богатую комплектацию, включая кожаный салон, мультимедийную систему, камеру заднего вида, адаптивный круиз-контроль и многое другое. Кроме того, X5 предлагает отличную топливную экономичность и высокую проходимость. Если вы ищете автомобиль, который будет служить вам верой и правдой долгие годы, BMW X5 - это идеальный выбор. Свяжитесь с нами по телефону 8 963 650 43 41, чтобы узнать больше о преимуществах этого автомобиля.

## Основные характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов

**Таблица 24**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	<b>Производственная база (производственно-складские и административно-бытовые помещения)</b>	<b>Производственная база (производственно-складские помещения)</b>	<b>Производственная база (производственно-складские помещения)</b>	<b>Производственная база (производственно-складские и административно-бытовые помещения)</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_sklada_800_i_1200_m_na_territorii_0.55_ga_831160412">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_sklada_800_i_1200_m_na_territorii_0.55_ga_831160412</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1430.00_m_860366875">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1430.00_m_860366875</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1529_m_949105430">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1529_m_949105430</a>
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Менделеева	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3а
Площадь, м <sup>2</sup> , в т.ч.:	2299,3	1200	1430	1 529
<b>площадь производственно-складских помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>1857,1</b>	1200	1430	1 251
<b>площадь административно-бытовых помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>442,2</b>	0	0	278,5
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	11 597	3 000	5 200	1 285,3
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания
Этаж расположения/этажность	1-2	1	1	1-2
Площадь 2го этажа, м <sup>2</sup>	404,45	0	0	278,5
Техническое состояние здания и инженерных систем	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, электроосвещение	Электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Цена предложения с НДС, руб.		16 000 000	25 000 000	27 373 000
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		13 333	17 483	17 903

## Определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

**Таблица 25**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		<b>13 333</b>	<b>17 483</b>	<b>17 903</b>
<b>Имущественные права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки на имущественные права</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>13 333</b>	<b>17 483</b>	<b>17 903</b>
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>13 333</b>	<b>17 483</b>	<b>17 903</b>
<b>Дата предложения</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>13 333</b>	<b>17 483</b>	<b>17 903</b>
<b>Тип цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-12%	-12%	-12%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>11 733</b>	<b>15 385</b>	<b>15 755</b>
<b>Местоположение</b>	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Менделеева	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3а
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		0%	-4%	0%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		0	-615	0
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>11 733</b>	<b>14 770</b>	<b>15 755</b>
<b>Скорректированная стоимость объектов недвижимости (улучшения с земельными участками под ними), руб.</b>		<b>14 079 600</b>	<b>21 121 100</b>	<b>24 089 395</b>
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, приходящегося на объект-аналог, руб.</b>		<b>4 836 000</b>	<b>7 945 600</b>	<b>2 248 750</b>
<b>Скорректированная стоимость улучшений без учета стоимости земельных участков, руб.</b>		<b>9 243 600</b>	<b>13 175 500</b>	<b>21 840 645</b>
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup> улучшения, руб.</b>		<b>7 703</b>	<b>9 214</b>	<b>14 284</b>
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>2 299,3</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 430,0</b>	<b>1 529,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-6,37%	-4,62%	-3,95%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-491	-426	-564
<b>Этаж расположения/этажность</b>	<b>1-2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1-2</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		-2,64%	-2,64%	0,10%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		-203	-243	14
<b>Техническое состояние здания и инженерных систем, год постройки</b>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %		0%	0%	-25%
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.		0	0	-3571
<b>Соотношение производственно-складских и административных помещений</b>	<b>1857,1/442,2</b>	<b>1200/0</b>	<b>1430/0</b>	<b>1251/278,5</b>
Величина корректировки на соотношение площадей, %		10,00%	10,00%	0,00%
Величина корректировки на соотношение площадей, руб.		770	921	0
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	<b>Водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>	<b>Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение</b>
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		9,0%	-5,0%	-5,0%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		693	-385	-385
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>769</b>	<b>-133</b>	<b>-4506</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>8 472</b>	<b>9 081</b>	<b>9 778</b>
Относительное отклонение		0,2801	0,2626	0,3405
Шкала			3	
Шаг веса			0,03900	
Ненормированный вес		3	3	1
Нормированный вес		0,4286	0,4286	0,1429
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	8 920			
<b>Стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.</b>	<b>20 509 756</b>			
<b>Стоимость земельного участка под объектом оценки, руб.</b>	<b>15 691 158</b>			
<b>Стоимость объекта с учетом земельного участка, руб.</b>	<b>36 200 914</b>			

*Полученная стоимость в дальнейшем была разделена между объектами оценки в соответствии с удельными весами объектов в рамках затратного подхода:*

*Таблица 26*

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу с учетом НДС	Удельный вес объекта, %	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу с учетом НДС
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 392 784	0,092646140	3 353 875
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	3 912 886	0,106848471	3 868 012
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	19 113 559	0,521930503	18 894 361
4	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	8 220 335	0,224471203	8 126 063
5	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	1 147 290	0,031328841	1 134 133
6	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	834 035	0,022774843	824 470
	Итого	<b>36 620 889</b>	1,00000	<b>36 200 914</b>

*Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная сравнительным подходом по состоянию на 24.03.2017 г., составляет:*

*36 200 914 (Тридцать шесть миллионов двести тысяч девятьсот сорок четыре) рублей с учетом НДС.*

## Обоснование корректировок

### Корректировки первой группы:

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям, поэтому данная корректировка не применялась.

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

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

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

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

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

По данным риэлторских фирм, работающих на рынке недвижимости г. Воронеж, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 12%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений объектов</i>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

### **Корректировки второй группы:**

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

Уровень развития транспортной, экономической и социальной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.

Близость к г. Москва (МКАД)

Близость к промышленной зоне.

Близость к центрам оптовой и розничной торговли.

Близость к жилым территориям.

Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.

Возможность целевого использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. коммерческих целей.

Экологический фактор.

При расчете поправки на местоположение объектов оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Расчет поправки на местоположение представлен в таблице 31.

**Корректировка на наличие земельного участка.** Сравнимые объекты были скорректированы на стоимость соответствующего им земельного участка (стоимость земельного участка исключалась из стоимости объектов сравнения для дальнейшего учета различий только улучшений). Стоимость земельных участков сравнимых объектов определялась, исходя из площади земельного участка сравнимого объекта и стоимости 1 кв. м земельного участка под объектом оценки, рассчитанной ранее. Была выполнена до корректировки стоимости земельных участков сравнимых объектов с учетом разницы в площадях объектов оценки и объектов-аналогов.

В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», том III, Лейфер Л.А., 2016 год.

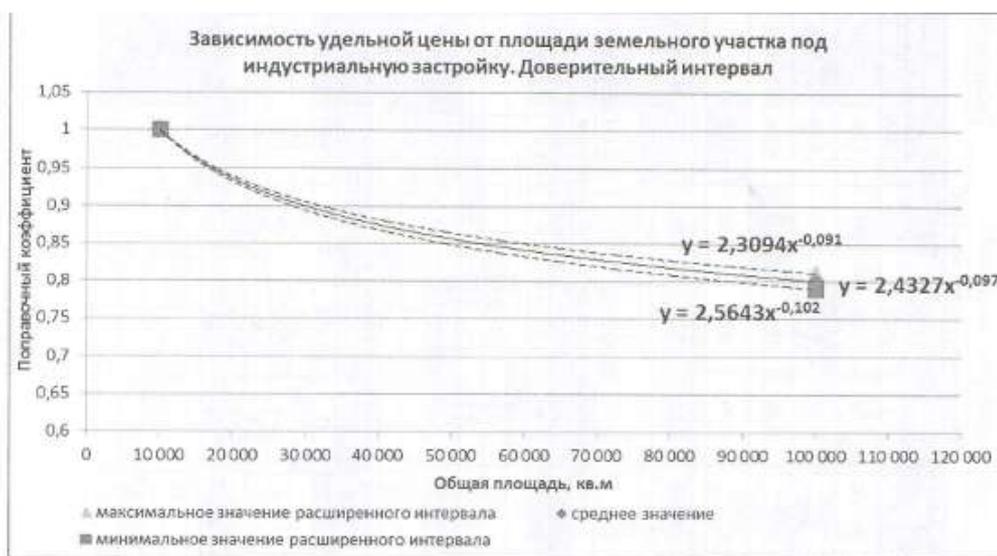


Рис. 107

На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

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

Y – отношение стоимостей объекта оценки и объектов-аналогов;

X – соотношение площади аналога к наименьшей площади (рост, крат).

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 27

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	11 597,0	3 000	0,981402198	1,118942561	1,140146785	-14,01
2	11 597,0	5 200	0,981402198	1,060806643	1,080909178	-8,09
3	11 597,0	1 285	0,981402198	1,214856416	1,23787823	-23,79

Таблица 28

Расчет стоимости земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги № 1 - № 3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Менделеева	Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3а
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	11597,0	3000	5200	1285
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб./м <sup>2</sup>	1414			
Величина корректировки на площадь земельного участка, %		14,01%	8,09%	23,79%
Величина корректировки на площадь, руб.		198	114	336
Скорректированная стоимость земельного участка, приходящегося на объект-аналог, руб./м <sup>2</sup>		1612	1528	1750
Скорректированная стоимость земельного участка, руб.		4 836 000	7 945 600	2 248 750

**Поправка на площадь.** При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость ставки арендной платы 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

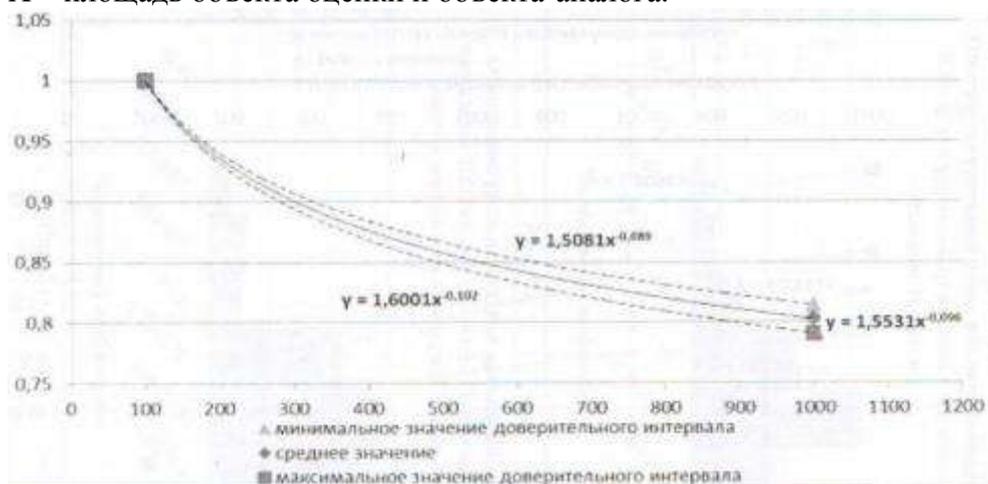
На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 г., II том данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой

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

где

Y – Коэффициент зависимости;

X – площадь объекта оценки и объекта-аналога.



На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

**Таблица 29**

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объекта-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	2 299,3	1 200	0,744471084	0,791912506	1,063725003	-6,37
2	2 299,3	1 430	0,744471084	0,778829685	1,046151693	-4,62
3	2 299,3	1 529	0,744471084	0,773892626	1,03952006	-3,95

**Поправка на этаж расположения.** Корректировка на этаж расположения определена, с использованием баз данных риэлторских фирм («Трансферт», «Недвижимость и КРЕДИТ», «Цитадель») а также «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год. В результате анализа было выявлено, что помещения, расположенные на первых-вторых этажах, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные помещения в подвале и на первом этаже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Так как помещения объектов оценки (нежилое здание - проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м. и административное здание

литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2) расположены на 1 и 2 этажах (18% (404,45) от общей площади всех зданий составляют помещения 2-го этажа), помещения объектов-аналогов № 1 - № 2 на первых этажах зданий, помещения объекта-аналога № 3 расположены на 1-2 этажах зданий. Поэтому к объектам-аналогам № 1 - № 2 были применены отрицательные корректировки в размере 2,64% ( $15\% * 404,45 / 2299,3$ ) и положительная корректировка к объекту-аналогу № 3 в размере 0,1% ( $279 / 1529 * 15\% - 404,45 / 2299,3 * 15\%$ ).

**Поправка на техническое состояние здания и инженерных систем.** Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Оценщиком поправка на состояние здания применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год.

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
	Среднее значение		
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Объект-аналог № 3 находится в хорошем техническом состоянии, тогда как объект оценки в удовлетворительном техническом состоянии, поэтому для объекта-аналога № 3 применялась отрицательная корректировка в размере 25%.

**Корректировка на соотношение  $Soф./Sc$  (площадь офисных помещений/площадь производственно-складских помещений).** Поскольку в состав объектов-аналогов входят административные, производственно-складские помещения, существенно различающиеся по стоимости, при определении стоимости объекта оценки необходимо учесть разницу в структуре площадей у объекта оценки и объектов-аналогов. С этой целью для объекта оценки и объектов-аналогов был рассчитан «стоимостной коэффициент структуры площадей»  $m$ . Алгоритм расчета  $m$ : Оценщиками был проанализирован рынок сдачи в аренду и купли продажи производственных баз с наличием в них административных помещений, а также использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2016 год» и было выявлено, что стоимостное соотношение админ. пом./ произв-склад. пом будет выглядеть следующим образом: 1,54/1.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Зная долю каждого типа помещений в составе объекта, можно рассчитать «стоимостной коэффициент структуры площадей» по формуле:

$$m = \frac{S_{of}}{S_{общ}} * 1,54 + \frac{S_c}{S_{общ}} * 1$$

Результаты расчета  $m$  приведены в таблице

Таблица 30

Расчет стоимостного коэффициента структуры площадей

Объект	Площадь помещений, кв.м/доля в общей площади			Стоимостной коэффициент структуры площадей	Величина поправки, %
	всего	офисные	производственно-складские		
Объект оценки	2299,3	442,2	1857,1	1,10	
	1	0,19	0,81		
Объект-аналог № 1	1200	0	1200	1,00	10,0
	1	0,00	1,00		
Объект-аналог № 2	1430	0	1430	1,00	10,0
	1	0,00	1,00		
Объект-аналог № 3	1529	278,5	1251	1,10	0,00
	1	0,18	0,82		

Для расчета численного значения корректировки использовалась формула:

$$K = \frac{(m_o - m_a)}{m_a} \times 100\%$$

где:  $K$  – величина вводимой корректировки, %;  $m_o$  и  $m_a$  – стоимостной коэффициент структуры площадей объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Поправка на наличие инженерных коммуникаций.** Объекты недвижимости, имеющие подключение к инженерным коммуникациям являются более коммерчески

привлекательными объектами для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости, не имеющие подключения к инженерным коммуникациям.

Объект оценки имеет электроосвещение, водопровод, канализация, объект-аналог № 1 имеет электроосвещение, объекты-аналоги № 2 - № 3 имеют электроосвещение, отопление, водопровод, канализацию.

Величина поправок на инженерные коммуникации была принята на основании данных методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска (3-е издание-Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005 г.). Величина поправки на электроосвещение составляет – 3%, отопления – 5%, водопровод – 4% и канализация – 5%. Таким образом, к объектам-аналогам № 2 - № 3 были приняты отрицательные поправки в размере 5% и была принята положительная корректировка к объекту-аналогу № 1 в размере 9% (4+5).

#### 5. Метод Власова А.Д.

Метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Изложение предпосылок метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г.Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. Приложение 5, [http://www.cal.su/show\\_art.php?id=5](http://www.cal.su/show_art.php?id=5)

Таб. VI.5.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки
Электроснабжение	2% – 3%
Водоснабжение	3% – 4%
Теплоснабжение	3% – 5%
Канализация	3% – 5%

В рамках данного расчета по объектам-аналогам корректировка по модулю (валовая коррекция аналогов) превышает рекомендуемые значения, это связано с тем, что рынок купли-продажи аналогичных объектов (здания производственно-складского назначения) сопоставимых по своим техническим характеристикам (местоположению, наличию инженерных коммуникаций, площади земельного участка, приходящегося на здания, техническому состоянию) недостаточно развит (отсутствует обширная база предложений и сделок с недвижимостью). В период текущей оценки на рынке не было представлено достаточно предложений по продаже сопоставимых объектов (по своим характеристикам), поэтому Оценщики были вынуждены использовать объекты-аналоги, отличающийся по ряду показателей. Данные факторы привели к превышению модуля корректировок выше рекомендованных. Значительный вес в суммарном значении корректировки составляет корректировки на местоположение, наличие инженерных коммуникаций, техническое состояние, однако данные корректировки обоснованы и рассчитаны, Оценщиками приведены прямые ссылки на источники информации. С учетом вышесказанного, было принято решение не исключать аналоги сравнения № 1 -№ 3 из анализа.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам. Расчет средневзвешенной цены по сравниваемым объектам производился в последовательности, аналогичной описанной выше.

## Расчет поправки на местоположение

**Таблица 31**

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
		Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а		Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3Б		Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Менделеева		Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе 3а	
	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	
Уровень развития транспортной, социальной и экономической инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	25%	5	1,3	5	1,3	6	1,5	5	1,3
Близость к г. Москва (МКАД)	20%	6	1,2	6	1,2	6	1,2	6	1,2
Близость к промышленной зоне	15%	5	0,8	5	0,8	5	0,8	5	0,8
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	4	0,4	4	0,4	4	0,4	4	0,4
Близость к жилым территориям	10%	4	0,4	4	0,4	4	0,4	4	0,4
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	5%	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3
Экологический фактор	5%	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
<b>Итоговый показатель местоположения</b>	100%		5,2		5,20		5,40		5,20
<b>Величина корректировки на местоположение</b>					0%		-4%		0%

## 8. Оценка доходным подходом

### 8.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).

2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);

- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, получаемых от продажи этой недвижимости в будущем и/или при ее залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

### Расчет доходов

При использовании доходного подхода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдорасходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налогов.

### Расчет расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

## 8.2. Расчет стоимости объектов с использованием доходного подхода

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет от сдачи объекта в аренду

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

**V** – текущая стоимость объекта недвижимости;

**NOI** – чистый операционный доход;

**R** – коэф. капитализации.

### Анализ доходов и расходов

#### Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен *метод сравнительного анализа сделок*. Порядок расчета с использованием метода сравнительного анализа сделок приведен ниже. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги – производственно-складские базы (производственно-складские и административно-бытовые помещения), предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Исходя из сложившейся практики аренды объектов недвижимости коммерческого назначения, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату за один квадратный метр общей площади оцениваемого помещения.

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату с НДС за один квадратный метр площади помещения, сдаваемой в аренду. В настоящем отчете арендопригодная площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как по данным риэлтерских фирм Московской области выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемым, предлагаются для сдачи в аренду по своей общей площади.

В рамках данного подхода все объекты оценки рассматривались как единая производственная база. В дальнейшем стоимость общей производственной базы была разделена между оцениваемыми объектами в соответствии с их стоимостью в рамках затратного подхода.

# Аналог № 1

☆ **Аренда пл. 3500 м2 под склад, пищевое**

№ 047302676, размещено 15 марта в 14:56 = 423 (14)











Площадь: 3500 м²

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул, д.1 [Скрыть карту](#)



**1 152 083 ₽/мес.**

Залог 1 152 083 ₽, без комиссии

**8 926 238-47-97**

[Написать сообщение](#)

Агентство:  
**Алекс Недвижимость**

Информация о лид:  
Алексей Юревич

Адрес:  
Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул, д.1

---

Алекс Недвижимость  
Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской области.



[1399 объявлений агентства](#)

---

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ ОТ **12,9% ГОДОВЫХ\***

[Узнать больше](#)

---

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ ОТ **12,9% ГОДОВЫХ\***

[Узнать больше](#)



**Веселая жизнь в "Орехово"**

Только 12 квартир от 120 000 рублей

Лот №29077 Аренда помещения пл. 3500 м2 под склад, пищевое производство, производство, офис и склад Сергиев Посад Промышленное в складском комплексе. Сдается производственно - складское помещение 3500 м2. Капитальные строения, потолки - 10,5 метров, все коммуникации, 600 кВт, земля - 1 га, подъезд евро фур, огороженная охраняемая территория, офис, система вентиляции. Цена 3950 рублей м2 в год. Возможно как складское хранение, так и организация производства. В здании две пары скважин: короткая электро - механическим приводом в уровень с землей. Большая наружная на юг. Круговой проезд фур. На территории покрытие - асфальт, бетонные плиты. Стены - кирпич, стекло. Центральное отопление, система вентиляции и пожаротушения. Туалеты, раздевалки для персонала. Территория 1 га озорожена бетонным забором. Все коммунальные централизованые. Электричество оплачивается отдельно, остальные коммунальные платежи входят в арендную плату. Помещение охраны и Конт. лиц: Алексей Юревич, фоб. , ПОТ №29077

## Аналог № 2

### Производственное помещение, 900 м<sup>2</sup>

№340040517, размещен 13 марта в 10:28 = 1780 (+2) - 198 000 руб/мес.  
Бюджет



Элемент	Площадь	Объем
Здание	900 м <sup>2</sup>	2700 м <sup>3</sup>
Территория	1000 м <sup>2</sup>	1000 м <sup>3</sup>

8 916 213-23-35

Написать сообщение

Агентство: Частный Инвест  
Поддержка: № Авто с июля 2013  
Контактное лицо: Эктор

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Московское шоссе, д. 3а



Площадь: 900 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Московское шоссе, д. 3а  
[Скрыть карту](#)



Сдается отопляемое помещение в аренду. Капитальное строение 900 кв. метров. Стальной везд. Потолок 7 метров.  
Электроэнергия до 100 кВт. Территория охраняется, возле цеха бетонированная площадь. Сдается не менее 500 кв. метров площади.  
При длительной аренде возможен торг.

[Показать карту](#)

### Опалиха Парк

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

95 + 20,5  
ТМС. РУБ. ЛЕГКИЙ ВХОД    ТМС. РУБ. В НИЗУ

**СВОЯ КВАРТИРА**

Красногорск 14км от МКАД

Выбрать квартиру



Восточная апартаменты в "Орехово"  
Только 12 апартаментов от 120 000 руб/м2 в доме у парка и метро. Скины!

[orshovskiy.ru](#)



Новый BMW X5 в АВТОДОМ  
BMW X5 от 2 700 000

### Аналог № 3

## Складское, производственное помещение, 2000 м<sup>2</sup>

№ 976025776, размещено 23 марта в 12:53 402 (+3)

**- 600 000 руб./мес.**  
Залог 600 000 руб.

8 903 522-66-51

Написать сообщение

Агентство  
**Дмитрий**  
Подтвержден  
№ Авто с июля 2017

Адрес:  
Московская область, Сергиев Посад,  
ул Строительная, 1



Площадь: 2000 м<sup>2</sup>, Класс здания: B

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул Строительная, 1  
[Посмотреть карту](#)

Помещение под склад или производство класса B+.  
Стальные стены, антилиповые полы, двое ворот, 2 пандуса, возможность подъезда и маневрирования фур, высота потолка 9 м, есть помещение для сотрудников склада. Внутри склада выполнена проводка для организации видео наблюдения.  
Со стеллажами. По необходимости стеллажи демонтируем.  
Цена 300 руб./мес за м кв. Цена с учетом НДС. Электроэнергия по счетчику.  
В административном корпусе есть офисные помещения 24, 36, 70 м<sup>2</sup>, есть помещение без окон для размещения архива, сервера или хладоу. Есть помещение для организации обеденки для сотрудников. Цена 420 руб./мес за м кв.  
Коммуникации: отопление, электричество, вода, канализация, интернет.  
Территория: ограждение по периметру, круглосуточная охрана, видео наблюдение, пропускной режим, замощение - бетонные плиты.  
Участок земли 2,1 га.  
Транспортная доступность: 50 м от МКАД по Ярославскому в., на окраине города, возможность выезда на окружную трассу.

[Показать все](#)



### ЖК «Малая Истра»

МАЛАЯ ИСТРА

Квартиры от 1,3 млн.  
Квартиры с отделкой.  
Первый этаж 95 000 руб.





### Весенний ажиотаж в "Орехово"

Только 12 квартир от 120 000 рублей к дому у парка и метро Деловит!

[orxovost.ru](#)



### Весенний ажиотаж в "Орехово"

Только 12 квартир от 120 000 рублей к дому у парка и метро Деловит!

[orxovost.ru](#)

Таблица 32

## Основные характеристики оцениваемого имущества и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Производственная база (производственно-складские помещения)	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
А	1	2	3	4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_3500_m2_pod_sklad_pischevoe_847302676">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_3500_m2_pod_sklad_pischevoe_847302676</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_345840517">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_345840517</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_876025778">https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_876025778</a>
Имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул, д. 1	Московская область, Сергиев Посад, ул. Московское шоссе, д. 3а	Московская область, Сергиев Посад, ул. Строительная, д. 1
Площадь, м <sup>2</sup> , в т.ч.:	2 299,3	3500	900	2000,0
производственно-складские помещения, м <sup>2</sup>	1 857,1	3 500,0	900,0	2 000,0
административно-бытовые помещения, м <sup>2</sup>	442,2	0	0,0	0,0
Этаж расположения/этажность	1-2	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, электроосвещение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м <sup>2</sup>		329	220	300

## Обоснование корректировок

Существенные отличия сравниваемых объектов делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется месячная ставка арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости.

### **Корректировки первой группы:**

**Поправка на имущественные права.** Данная корректировка учитывает различия в правомочиях на объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, так как право аренды (пользования и владения) объектами передается на одинаковых условиях. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

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

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

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

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

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

По данным риэлторских фирм, работающих на рынке недвижимости г. Воронеж, а также данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 10%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

#### **Корректировки второй группы:**

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на ставку арендной платы. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения ставки арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

Уровень развития транспортной, экономической и социальной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.

Близость к г. Москва (МКАД)

Близость к промышленной зоне.

Близость к центрам оптовой и розничной торговли.

Близость к жилым территориям.

Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.

Возможность целевого использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. коммерческих целей.

Экологический фактор.

При расчете поправки на местоположение объект оценки и выбранные объекты-аналоги оценивались по перечисленным характеристикам в рамках десятибалльной шкалы. Значения баллов для каждого рассматриваемого объекта принимались Оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Расчет поправки на местоположение представлен в таблице 35.

**Поправка на площадь.** При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости

наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 г., данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой

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

где

Y – коэффициент зависимости;

X – площадь объекта оценки и объекта-аналога.



Рис. 78.<sup>3</sup>  
<sup>3</sup> на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 33

№	Площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	Площадь объект-аналог, м <sup>2</sup>	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	2 299,3	3 500	0,738730854	0,709526936	0,960467445	3,95
2	2 299,3	900	0,738730854	0,808336405	1,094223154	-9,42
3	2 299,3	2 000	0,738730854	0,748687427	1,013477944	-1,35

**Поправка на этаж расположения.** Корректировка на этаж расположения определена, с использованием баз данных риэлторских фирм («Трансферт», «Недвижимость и КРЕДИТ», «Цитадель») а также «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год. В результате анализа было выявлено, что помещения, расположенные на первых-вторых этажах, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные помещения в подвале и на первом этаже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Так как помещения объектов оценки (нежилое здание - проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м. и административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2) расположены на 1 и 2 этажах (18% (404,45) от общей площади всех зданий составляют помещения 2-го этажа), помещения объектов-аналогов № 1 - № 3 на первых этажах зданий. Поэтому к объектам-аналогам № 1 - № 3 были применены отрицательные корректировки в размере 2,64% ( $15\% \cdot 404,45 / 2299,3$ ).

**Поправка на техническое состояние.** Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Техническое состояние зданий оценивалось по категориям: очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. Учитывая данные о физических износах в зависимости от технических состояний из таблицы «Оценка состояния конструктивных элементов здания в зависимости от общего физического износа» по данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2016 год»

Оценщиками было принято решение учитывать различие в техническом состоянии у сравниваемых объектов при прочих равных условиях в размере 22%. Техническое состояние объекта оценки - удовлетворительное, а объектов-аналогов № 1, № 3 – хорошее. В связи с этим, Оценщиком были приняты отрицательная корректировка к объектам-аналогам № 1, № 3 в размере 22%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

**Корректировка на соотношение  $Soф./Sc$  (площадь офисных помещений/площадь производственно-складских помещений).** Поскольку в состав объектов-аналогов входят административные, производственно-складские помещения, существенно различающиеся по стоимости, при определении стоимости объекта оценки необходимо учесть разницу в структуре площадей у объекта оценки и объектов-аналогов. С этой целью для объекта оценки и объектов-аналогов был рассчитан «стоимостной коэффициент структуры площадей»  $m$ . Алгоритм расчета  $m$ : Оценщиками был проанализирован рынок сдачи в аренду и купли продажи производственных баз с наличием в них административных помещений, а также использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2016 год» и было выявлено, что стоимостное соотношение админ. пом./ произв-склад. пом будет выглядеть следующим образом: 1,54/1.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Зная долю каждого типа помещений в составе объекта, можно рассчитать «стоимостной коэффициент структуры площадей» по формуле:

$$m = \frac{S_{of}}{S_{общ}} * 1,54 + \frac{S_c}{S_{общ}} * 1$$

Результаты расчета  $m$  приведены в таблице

Таблица 30

Расчет стоимостного коэффициента структуры площадей

Объект	Площадь помещений, кв.м/доля в общей площади			Стоимостной коэффициент структуры площадей	Величина поправки, %
	всего	офисные	производственно-складские		
Объект оценки	2299,3	442,2	1857,1	1,10	
	1	0,19	0,81		
Объект-аналог № 1	3500	0	3500	1,00	10,0
	1	0,00	1,00		
Объект-аналог № 2	900	0	900	1,00	10,0
	1	0,00	1,00		
Объект-аналог № 3	2000	0	2000	1,00	10,0
	1	0,00	1,00		

Для расчета численного значения корректировки использовалась формула:

$$K = \frac{(m_o - m_a)}{m_a} \times 100\%$$

где:  $K$  – величина вводимой корректировки, %;  $m_o$  и  $m_a$  – стоимостной коэффициент структуры площадей объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

**Наличие инженерных коммуникаций.**

Объекты недвижимости, имеющие подключение к инженерным коммуникациям являются более коммерчески привлекательными объектами для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, не имеющие подключения к инженерным коммуникациям.

Объект оценки имеет электроосвещение, водопровод, канализацию, объект-аналог № 1 имеет электроосвещение, отопление, водопровод, канализацию, объекты-аналоги № 2, № 3 имеют электроосвещение, отопление.

Величина поправок на инженерные коммуникации была принята на основании данных методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска (3-е издание-Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005 г.). Величина поправки на электроосвещение составляет – 3%, отопления – 5%, водопровод – 4% и канализация – 5%. Таким образом, к объекту-аналогу № 1 была принята отрицательная поправка в размере 5% и к объектам-аналогам № 2, № 3 были приняты положительные корректировки в размере 4%.

#### 5. Метод Власова А.Д.

Метод предполагает использование табличного значения корректировок в зависимости от наличия либо отсутствия соответствующего вида коммуникаций. Изложение предпосылок метода приведено в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г.Новосибирска. – 3-е изд. – Новосибирск: Изд. СО РАН, 2005г. Приложение 5, [http://www.cal.su/show\\_art.php?id=5](http://www.cal.su/show_art.php?id=5)

Таб. VI.5.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Наименование коммуникаций	Рекомендованные значения корректировки
Электроснабжение	2% – 3%
Водоснабжение	3% – 4%
Теплоснабжение	3% – 5%
Канализация	3% – 5%

В рамках данного расчета по объектам-аналогам корректировка по модулю (валовая коррекция аналогов) превышает рекомендуемые значения, это связано с тем, что рынок купли-продажи аналогичных объектов (здания производственно-складского назначения) сопоставимых по своим техническим характеристикам (местоположению, наличию инженерных коммуникаций, техническому состоянию) недостаточно развит (отсутствует обширная база предложений и сделок с недвижимостью). В период текущей оценки на рынке не было представлено достаточно предложений по аренде сопоставимых объектов (по своим характеристикам), поэтому Оценщики были вынуждены использовать объекты-аналоги, отличающийся по ряду показателей. Данные факторы привели к превышению модуля корректировок выше рекомендованных. Значительный вес в суммарном значении корректировки составляет корректировки на местоположение, наличие инженерных коммуникаций, техническое состояние, однако данные корректировки обоснованы и рассчитаны, Оценщиками приведены прямые ссылки на источники информации. С учетом вышесказанного, было принято решение не исключать аналоги сравнения № 1 -№ 3 из анализа.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился аналогично расчету, представленному выше.

Таблица 34

## Расчет поправки на местоположение

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
		Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а		Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул, д. 1		Московская область, Сергиев Посад, ул. Московское шоссе, д. 3а		Московская область, Сергиев Посад, ул. Строительная, д. 1	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной, социальной и экономической инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	25%	5	1,3	6	1,5	5	1,3	6	1,5
Близость к г. Москва (МКАД)	20%	6	1,2	6	1,2	6	1,2	6	1,2
Близость к промышленной зоне	15%	5	0,8	7	1,1	5	0,8	6	0,9
Близость к центрам оптовой и розничной торговли	10%	4	0,4	6	0,6	4	0,4	5	0,5
Близость к жилым территориям	10%	4	0,4	5	0,5	4	0,4	5	0,5
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	10%	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей	5%	6	0,3	6	0,3	6	0,3	6	0,3
Экологический фактор	5%	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
<b>Итоговый показатель местоположения</b>	100%		5,2		6		5,2		5,7
<b>Величина корректировки на местоположение</b>					-15%		0%		-10%

**Определение рыночной ставки годовой арендной платы объекта недвижимости методом сравнительного анализа сделок**

**Таблица 35**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	<b>Производственная база (производственно-складские и административно- бытовые помещения)</b>	<b>Производственно- складские помещения</b>	<b>Производственно- складские помещения</b>	<b>Производственно- складские помещения</b>
А	1	2	3	4
Цена предложения с НДС, руб./м <sup>2</sup>		329	220	280
<b>Имущественные права</b>	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<i>Величина корректировки на имущественные права</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		329	220	280
<b>Условия сделки</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		329	220	280
<b>Дата предложения / продажи</b>		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения / продажи</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		329	220	280
<b>Тип цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-10%	-10%	-10%
<b>Скорректированная базовая цена 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>296</b>	<b>198</b>	<b>252</b>
<b>Местоположение</b>	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 22а	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул, д.1	Московская область, Сергиев Посад, ул. Московское шоссе, д. 3а	Московская область, Сергиев Посад, ул. Строительная, д. 1
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		-15%	0%	-10%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		-44	0	-25
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>2 299,3</b>	<b>3 500,0</b>	<b>900,0</b>	<b>2 000,0</b>
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		3,95%	-9,42%	-1,35%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		12	-19	-3
<b>Этаж расположения/этажность</b>	<b>1-2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		-2,64%	-2,64%	-2,64%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		-8	-5	-7
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	Электроосвещение, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %</i>		-5,0%	4,0%	4,0%
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.</i>		-15	8	10

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<b>Соотношение производственно-складских и административных помещений</b>	<b>1808,4/442,8</b>	<b>3500/0</b>	<b>900/0</b>	<b>2000/0</b>
<i>Величина корректировки на соотношение площадей, %</i>		10,00%	10,00%	10,00%
<i>Величина корректировки на соотношение площадей, руб.</i>		30	20	25
<b>Техническое состояние</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Хорошее</b>
<i>Величина корректировки на техническое состояние, %</i>		-22%	0%	-22%
<i>Величина корректировки на техническое состояние, руб.</i>		-65	0	-55
<b>Сумма корректировок второй группы 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>-90</b>	<b>4</b>	<b>-55</b>
<b>Стоимость после всех корректировок 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>206</b>	<b>202</b>	<b>197</b>
Относительное отклонение		0,5859	0,2606	0,4999
Шкала		3		
Шаг веса		0,16270		
Ненормированный вес		1	3	2
Нормированный вес		0,1667	0,5000	0,3333
Средневзвешенная месячная ставка арендной платы с НДС, руб./м <sup>2</sup>	201			
<b>Месячная арендная плата с НДС, руб.</b>	<b>462 159</b>			

### Выбор коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определяется по методу кумулятивного построения, согласно которому он равен сумме безрисковой ставки и поправки на дополнительные риски, а также учитывая вероятное изменение доходов и возврат вложенного капитала.

#### Определение ставок дисконта и капитализации для улучшений

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне средневзвешенной ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций сроком до года 9,53 % (источник: «Статистический бюллетень Банка России», № 3, 2017 г.).

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски (см. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой и Федотовой стр. 149).

Надбавку за риски вложения и инвестиционный менеджмент по аналогичным объектам рассчитаем при помощи многофакторной таблицы рисков. Значение надбавки составило 3,6%.

**Таблица 36**

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации в стране	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный					1					
Ускоренный износ объекта	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное ведение юридической документации	динамичный				1						
Количество наблюдений		1	1	2	3	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	6	12	15	0	0	0	0	0
Сумма							36				
Количество факторов							10				
<b>Средневзвешенное значение</b>							<b>3,6</b>				

Надбавка за низкую ликвидность для вложений в недвижимость обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже недвижимости до получения денег за неё проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств (величину данных потерь можно оценить как стоимость получения кредита на срок, равный сроку экспозиции), т.е. по формуле: ставка по доступному кредиту \* срок экспозиции/12 месяцев =  $12,57 * 7 / 12 = 7,33\%$ <sup>1</sup>.

Исходя из изложенного, ставка дисконтирования составит:

### Ставка дисконтирования

**Таблица 37**

Безрисковая ставка	9,53%
Надбавка за риск вложения и инвестиционный менеджмент	3,60%
Надбавка за низкую ликвидность	7,33%
<b>Ставка дисконтирования (используется в качестве <math>Y_B</math> при определении доходной составляющей)</b>	<b>20,46%</b>

<sup>1</sup> Ставка по кредитам банков в рублях нефинансовым организациям сроком от полугода до года составляет 12,57% (источник: «Статистический бюллетень банка России», № 3, 2017 г.). Срок экспозиции – от 6-8 мес. (выбрано среднее значение).

Как уже отмечалось, коэффициент капитализации определяется суммированием «безрисковой ставки» и надбавок на различные виды рисков за вычетом долгосрочного прироста стоимости объекта и связана со ставкой дисконтирования по формуле:

$S_k = S_d \pm \Pi$ , где  $\Pi$  – прирост (убыль) стоимости объекта недвижимости;  $S_k$  – коэффициент капитализации;  $S_d$  – ставка дисконтирования.

На стоимость оцениваемого объекта наибольшее влияние в ближайшее время, вероятно, окажут следующие факторы:

- Изменение уровня деловой активности;
- Развитие рынка коммерческой недвижимости.

По данным Агентства Прогнозирования Экономики (<http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>) инфляция 2017 году составит 6,5%.

Если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе цены на рынке недвижимости и соответствующие арендные ставки будут расти с постоянным темпом, равным  $g$ , то рыночная стоимость определяется формулой Гордона. Таким образом, в целях данного отчета коэффициент капитализации рассчитывался в соответствии с формулой Гордона, как разность между ставкой дисконта и темпом постоянного годового роста.<sup>1</sup>

Тогда коэффициент капитализации составит:

**Таблица 38**

Ставка дисконтирования	20,46%
Темп роста цен	6,5%
Ставка возвратной капитализации	13,96%

Таким образом, коэффициент капитализации составит 13,96%.

### Расчет текущей стоимости объекта

Стоимость объекта определяется по формуле капитализации:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где: NOI – ЧОД

R – коэффициент капитализации

#### Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов.

Для расчета ПВД перемножим общую площадь помещений объекта оценки (S) и арендную ставку (ar) (ПВД = S x ar).

#### Эффективный валовой доход.

Теперь определим эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом скидок на простой помещений и недополучение платежей.

Уровень загрузки помещений был определен, исходя из следующего. Простой помещений при смене арендаторов не займет много времени (учитывая своевременные действия по поиску арендаторов в течение одного-двух месяцев), оценщиками принят размер потерь в размере 13%, исходя из востребованности аналогичных объектов на рынке, данных риэлтерских фирм, а также на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2016 год.

<sup>1</sup> [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-model\\_inwood.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm)

Потери от неуплаты арендной платы приняты равными нулю. Это обусловлено условиями договоров аренды (плата вперед) и контролем за платежной дисциплиной.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

### Расчет операционных расходов и ЧОД.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные – величина, которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Постоянные эксплуатационные расходы несет владелец объекта, а переменные расходы иногда возлагаются на арендатора.

Для определения операционных расходов может использоваться как среднерыночный показатель для сегмента рынка, к которому относится объект оценки, так и поэлементный анализ операционных расходов по объекту оценки. В настоящей оценке операционные расходы приняты на уровне среднего – 18%, от потенциального валового дохода на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2016 год.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Заработная плата персонала (для обслуживания объекта потребуется штат сотрудников - охранников, грузчиков, уборщиц, дворников и др. персонала). Расходы по оплате труда персонала несут арендаторы.



## 9. Согласование

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости *затратный подход* наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка. Вес 10% (округленно).

*Сравнительный подход* хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта. Вес 60% (округленно).

*Доходный подход* соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в период развития кризиса невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта. Вес 30% (округленно).

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

Таким образом, для каждого из методов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В результате согласования мы получаем результат при котором величина стоимости по затратному подходу превышает аналогичные результаты по остальным подходам это связано с тем что, в отличии от сравнительного и доходного подхода затратный подход практически не учитывает разницу между стоимостью  $m^2$  и его площадью (чем выше площадь тем ниже стоимость  $m^2$ ).

Имеем:

**Таблица 41**

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Итог
<i>Информационная база</i>	5	3	2	11
<i>Цель оценки</i>	5	3	0	9
<i>Состояние рынка</i>	5	3	1	10
<i>Местоположение</i>	5	3	1	12
<i>Улучшения, состояние</i>	5	2	1	10
Сумма оценок	25	14	5	44
<b>Вес подхода</b>	<b>57%</b>	<b>32%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>
<b>Вес подхода, округленно</b>	<b>60%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

**Сводная таблица определения рыночной стоимости имущества**

**Таблица 42**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость с НДС с учетом земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки/итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	3 392 784	0,1	3 353 875	0,6	3 469 960	0,3	3 392 591	373 878	3 019 000	2 558 474,58
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	3 912 886	0,1	3 868 012	0,6	4 001 893	0,3	3 912 664	2 702 416	1 210 000	1 025 423,73
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	19 113 559	0,1	18 894 361	0,6	19 548 340	0,3	19 112 475	8 736 939	10 376 000	8 793 220,34
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	3 387 300	1					3 387 300	2 492 520	895 000	758 474,58
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	137 437	1					137 437		137 000	116 101,69
6	Сооружение дорожка на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	2 870 948	1					2 870 948		2 871 000	2 433 050,85
7	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2	8 220 335	0,1	8 126 063	0,6	8 407 325	0,3	8 219 869	1 329 891	6 890 000	5 838 983,05

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу руб. с учетом НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость с НДС с учетом земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС без учета земельного участка, необходимого для функционирования объекта оценки рыночная стоимость земельного участка, руб.
8	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2	1 147 290	0,1	1 134 133	0,6	1 173 388	0,3	1 147 225	452 589	695 000	588 983,05
9	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	834 035	0,1	824 470	0,6	853 007	0,3	833 988	309 925	524 000	444 067,80
	<b>Итого:</b>	43 016 574		36 200 914		37 453 913		43 014 497	16 088 233	<b>26 617 000</b>	<b>22 556 779,67</b>
10	Земельный участок площадью 11597 м2	-	-	16 398 158	1	-	-	16 398 158		16 398 000	16 398 000
	<b>Итого всего:</b>									<b>43 015 000</b>	<b>38 954 779,67</b>

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости имущества, по состоянию на дату оценки составляет, округленно,

**38 954 779,67**

**(Тридцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят девять) рублей, 67 копеек НДС не облагается в т.ч.:**

**стоимость объектов недвижимости (улучшений), заложенных в ПАО «Сбербанк» составляет – 15 684 745,77 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 77 коп. НДС не облагается;**  
**стоимость земельного участка, заложенного в ПАО «Сбербанк» - 16 398 000 рублей.<sup>1</sup>**

**стоимость объектов недвижимости (улучшения), находящихся не в залоге составляет – 6 872 033,90 (Шесть миллионов восемьсот семьдесят две тысячи тридцать три) рубля 90 коп. НДС не облагается**

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

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

## 10. Выводы

На основании всех вышеизложенных факторов экспертом сделано заключение: итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на дату оценки составляет округленно:

**38 954 779,67**

*(Тридцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят девять) рублей, 67 копеек НДС не облагается*

*в т.ч.:*

*стоимость объектов недвижимости (улучшений), заложенных в ПАО «Сбербанк» составляет – 15 684 745,77 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 77 коп. НДС не облагается;*

*стоимость земельного участка, заложенного в ПАО «Сбербанк» -*

*16 398 000 рублей.<sup>1</sup>*

*стоимость объектов недвижимости (улучшения), находящихся не в залоге составляет – 6 872 033,90 (Шесть миллионов восемьсот семьдесят две тысячи тридцать три) рубля 90 коп. НДС не облагается.*

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

**Таблица 43**

№ п/п	Наименование имущества	Залогодержатель ПАО «Сбербанк»	Не в залоге
		Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, НДС не облагается, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, НДС не облагается, руб.
1	Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1, площадь: 136,1 кв.м.	2 558 474,58	-
2	Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.	1 025 423,73	-
3	Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.	8 793 220,34	-
4	Сооружение - противопожарный бассейн, лит. 32В, емкость: 1097 куб. м.	758 474,58	-
5	Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.	116 101,69	-
6	Сооружение дорога на базисный склад, лит. 5Д, протяженность: 1242 м	2 433 050,85	-
7	Земельный участок площадью 11597 м2	16 398 000	-
<b>Итого</b>		<b>32 082 745,77</b>	
8	Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2		5 838 983,05
9	Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2		588 983,05
10	Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2	-	444 067,80
<b>Итого</b>			<b>6 872 033,90</b>
<b>ИТОГО по всем объектам (залог, незалог)</b>		<b>38 954 779,67</b>	

Оценщик



Цыганков Д.А.

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Общие понятия и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Иущества (МКСОИ).: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Эксперт-Приложение: Ведомства».
2. Международный стандарт оценки 1. Рыночная стоимость как база оценки. МКСОИ.: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
3. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «КонсультантПлюс: ВерсияПроф».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7, 9), утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г., №327 от 01.06.2015г.
5. ССО РОО 2015;
6. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
7. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
8. Индексы цен в строительстве. Ежемесячный информационный бюллетень. 2015 г..
9. Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
14. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. – М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
15. Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО Ассоциация МСО

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Фотографии объектов оценки

Нежилое здание - Проходная базисного склада коллоксилина, лит. 31Б, 31Б1,  
площадь: 136,1 кв.м.



**Сооружение - ограда и ворота, лит. 37В, 37В1, протяженность: 542 м.**



**Сооружение - наружное освещение территории базисного склада коллоксилина, лит. 13Л, протяженность: 2150 м.**



Нежилое здание - базисный склад коллоксилина, лит. 32Б, площадь: 1593,1 кв.м.



**Административное здание литер Б,Б1,Б2 площадью 442,2 м2**



**Объект складского назначения, лит. В площадью 79,2 м2**



**Нежилое здание литер Д площадью 48,7 м2**



## Копии технических документов

### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Формы Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по  
Воронежской области

### ВЫНЕСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата: 22.08.2016

№ 36-00-4001/5001/2016-6460

На основании запроса от 18.08.2016, поступившего на  
электронный адрес 18.08.2016, сообщаем, что правообладателем

ООО «В.И.а-Пашетик», ИНН: 5038036189, ОГРН: 1025004914571, дата гос.регистрации:  
30.10.2007; адрес места нахождения: Московская область, Московская область, принадлежит  
следующие объекты недвижимого имущества

1.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:763
	наименование объекта:	Здание гараж
	назначение объекта:	Объекты транспорта
	площадь объекта:	64,8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос.Правдинский, ул.Л. Толстого, д.12
1.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.09.2001
	номер государственной регистрации:	50-01.13-22.2001-420.4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.08.2001 №2
1.3	Удостоверение в праве:	не зарегистрировано
2.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:123
	наименование объекта:	Земельный участок для производственной деятельности
	назначение объекта:	земли населенных пунктов
	площадь объекта:	3 497 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос.Правдинский, ул.Л. Толстого, д.12
2.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.10.2007

	номер государственной регистрации:	50-50-13/066/2007-016
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка (КУПЧАЯ) от 18.09.2007 №268; Постановление Главы Пушкинского муниципального района Московской области от 05.07.2007 №1285
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103
3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50-13/0050208/751
	наименование объекта:	складские помещения (склад №2)
	назначение объекта:	склад
	площадь объекта:	42,6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос. Придвинский, ул.Л. Толстого, д.12
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.04.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-99/029/2011-181
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010, наименование суда: Арбитражный суд Московской области
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103

1	4.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070503:48	
		наименование объекта:	Проходная базисного склада коллоксилина	
		назначение объекта:	нежилое здание	
		площадь объекта:	136,1 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, Московское шоссе, д.22а	
	4.2	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.06.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-268	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011	
	4.3	Ограничение (обременение) права:		
		4.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
		4.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
4.3.3.		вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124	
2	5.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:758	
		наименование объекта:	Склад	
		назначение объекта:	нежилое здание	
		площадь объекта:	161,6 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пупкинский район, пос.Правдинский, ул.П. Толстого, д.12	
		5.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:		28.03.2011	
	номер государственной регистрации:		50-50-99/015/2011-432	
	основание государственной регистрации:		Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010, наименование суда: Арбитражный суд Московской области	
	5.3.	Ограничение (обременение) права:		
		5.3.1.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094	
	5.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099	
	5.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103	
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070503:211	
		наименование объекта:	Сооружение: Ограда и ворота	
		назначение объекта:	вспомогательное	
		площадь объекта:	542, 0	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22а	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.06.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-262	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011	
	6.3.	Ограничение (обременение) права:		
		6.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
		6.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
		6.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
	7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070503:49
наименование объекта:			Здание: Базисный склад колдосчитки	
назначение объекта:	нежилое здание			
площадь объекта:	1 593, 1 кв. м			
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22а			
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		

	дата государственной регистрации:	29.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-266
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011
7.3.	Ограничение права: (обременение)	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
7.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
7.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:771
	наименование объекта:	Административное здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	90,7 кв. м
	адрес (местность, поселок) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос. Правдинский, ул.П. Толстого, д.12
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.04.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-99/029/2011-180
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010, наименование суда: Арбитражный суд Московской области
8.3.	Ограничение права: (обременение)	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007-2013-094
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007-2013-099
8.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007-2013-103
9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070504:1686

	наименование объекта:	Сооружение: Дорога на базисный склад
	назначение объекта:	автотранспортное обслуживание
	площадь объекта:	1242м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22а
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-258
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011
9.3.	Обременение (обременение) права:	
9.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
9.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
9.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
10.1.	Классификация (или условная) номер объекта:	50-13-08/0000-79536
	наименование объекта:	Резервуар для воды
	назначение объекта:	вспомогательное
	площадь объекта:	30,4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос.Правдинский, ул.Д. Голетого, д.12
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.04.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-99/030/2011-012
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010, наименование суда: Арбитражный суд Московской области
10.3.	Обременение (обременение) права:	
10.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-096

10.3.2	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-100	
10.3.3	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-104	
11.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070503:6	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для использования под промышленность	
	площадь объекта:	11,597 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, Московское шоссе, д.22а	
11.2	Вид права, доли в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.06.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-257	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011	
11.3	Обременение (обременение) права:		
	11.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
	11.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
	11.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
12	12.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070501:1424
		наименование объекта:	Сооружение: Противопожарный бассейн
		назначение объекта:	рекреационное сооружение
		площадь объекта:	емкость: 1097 куб.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22а	
12.2	Вид права, доли в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.06.2012	

	номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-264
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011
12.3.	Ограничение (обременение) права:	
12.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
12.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
12.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
13.	13.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070503:212
	наименование объекта:	Сооружение: Наружное освещение территории бизнесного склада кооператива
	назначение объекта:	освещение территории
	площадь объекта:	2150
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22а
13.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность.
	дата государственной регистрации:	29.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-05/059/2012-260
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком от 30.05.2011
13.3.	Ограничение (обременение) права:	
13.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/150/2012-178
13.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-123
13.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-05/016/2013-124
14.	14.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:883
	наименование объекта:	Производственный цех

	назначение объекта:	нежилое здание
	площадь объекта:	2 118 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос. Правдинский, ул.А.Толстого, д.12
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-99/010/2010-378
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 16.12.2009 №А41-15259/09
14.3.	Ограничение (обременение) права:	
14.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094
14.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099
14.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103
15	15.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:13:0050208:1149
	наименование объекта:	Здание административное
	назначение объекта:	нежилое здание
	площадь объекта:	274, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос.Правдинский, ул.А.Толстого, д.12
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-99/015/2011-433
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010, наименование суда: Арбитражный суд Московской области
15.3.	Ограничение (обременение) права:	
15.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094
15.3.2.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099
	16.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103
16	16.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50-13/0050208-766
		наименование объекта:	Проходная
		назначение объекта:	нежилое здание
		площадь объекта:	9,3 кв. м
		адрес (местонахождение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, пос. Правдинский, ул. Л. Толстого, д. 12
	16.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.04.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-99/030/2011-011
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 01.11.2010; наименование суда: Арбитражный суд Московской области
	16.3	Ограничение (обременение) права:	
	16.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-094
	16.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-099
	16.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-13/007/2013-103

Инициатор владения: Арбитражный суд города Москвы (Федосеев Сергей Викторович)

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.

Инженер П. Каторгин

Рубина В.С.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Правительство Московской области  
ГУП МО «МОБТИ»  
**СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ  
ФИЛИАЛ**

Государственное унитарное предприятие  
Московской области  
«МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

*Налётову М.А.*

141300, Московская область,  
г. Сергиев Посад, ул. Шляжова, 25  
тел./факс (294) 6-77022, 0-45-08

*Сергиев Посад, 2017 г.*

*№ 01-11/1259-12*

*Уважаемый Михаил Андреевич!*

Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» на Ваш запрос сообщает, что согласно данным архива интересующие Вас объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Московское шоссе, №22а, имеют следующие параметры:

- 1) нежилое здание «Проходная базисного склада волоконной» литеры 31Б, 31Б1, инв.№263:075-100353-40:
  - год завершения строительства: 1962г.; инв.№263:075-100353-40;
  - фундамент - бутовый, каменный, стены - кирпичные, красочно-облицованные с утеплением;
  - количество этажей - 2;
  - объем - 629 куб.м., общая площадь - 136,1 кв.м.
  - последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;
- 2) сооружение «Ограды и ворота» литеры 37В, 37В1, инв.№263:075-100353-89:
  - год завершения строительства: 2009г.
  - материал ограды - железобетонные плиты, ворота - металлические;
  - протяженность - 542,0 м.;
  - последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;
- 3) нежилое здание «Базисный склад волоконной» литера 32Б, инв.№263:075-100353-41:
  - год завершения строительства: 1962г.
  - фундамент - бутовый, каменный, стены - кирпичные;
  - количество этажей - 1;
  - объем - 6818 куб.м., общая площадь - 1593,1 кв.м.
  - последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;
- 4) сооружение «Дорога на базисный склад» литера 5Д, инв.№263:075-100353-91:
  - год завершения строительства: 1962г.
  - протяженность: 1242,0 м.;
  - материал - асфальтобетон крупнозернистый;
  - последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;
- 5) рекреационное сооружение «Противопожарный бассейн» литера 32В, инв.№263:075-100353-76:

- год завершения строительства: 1962г;
- емкость 1097 куб. м.;
- материал – бетонные плиты;
- последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;
- 6) сооружение «Наружное освещение территории бизнес-центра кооперативная линия 13/1, инв.№262-075-100353.95;
- год завершения строительства: 1962г;
- протяженность, общая 2150,0 м, в т.ч. надземлей – 2028,0 м; под землей – 122,0м;
- материал опор – железобетонные;
- марка кабеля АВК 3х25, СБ 3х120, АСБ 2х3х16+1х10, СБ 3х95+1х50, СБ 3х50+1х35, АЛНШН 3х70, АНВН 3х16+1х10;
- напряжение – 0,4 кВ;
- последняя техническая инвентаризация проводилась 03.12.2009г.;

*Директор Сергиево-Посадского  
филиала ГУП МО «МОБТН»*



*Кокина И.А.*

*Листов № 1*

# Кадастровый паспорт

(для объекта недвижимого имущества)

Лист 1. Всего листов 2

## Сооружение

(для объекта недвижимого имущества)

Дата "17" июня 2011 года

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 263:075-100353.91

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Наименование Дорога на бизнесный сквал
- 1.2. Адрес (местоположение) объекта:

Объект Российской Федерации	Московская область
Район	—
Муниципальное образование	Тип Наименование
Настоящий пункт	Тип Наименование
Улиц (проект, проезд и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	—
Номер корпуса	—
Номер строения	—
Длина	5Д
Полное описание местоположения	Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, Московское шоссе, д 22-а

- 1.3. Основная характеристика: промышленность 1242 м  
(тип) (значение) (единица измерения)
- 1.4. Назначение: автотранспортное обслуживание
- 1.5. Функция: автотранспортное обслуживание
- 1.6. Количество этажей — количество подземных этажей: —
- 1.7. Год ввода в эксплуатацию (завершена строительства) 1962 г.
- 1.8. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости: 50:05:0070503:4; 50:05:0070503:6
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта № 263:075-100353.91. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-05/046/2006-066 от 18.07.2006г.

1.10. Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, Московская область  
(наименование органа или организации)  
муниципальной инвентаризации "Сергиево-Посадский районный физкадр"  
Свидетельство об аккредитации № 108 от "06" октября 2005г.

Руководитель комплексной производственной группы



Толкина Н.А.



# Кадастровый паспорт

## Соружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

263:075-100353.91

3 Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:

- объект, входящий в кадастровый паспорт (Дорога на базисный участок)
- границы земельного участка

Масштаб 1:10000

подпись специалиста производственной группы

М.П.

Н.А.Толмца

(инициалы, фамилия)



# Кадастровый паспорт

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

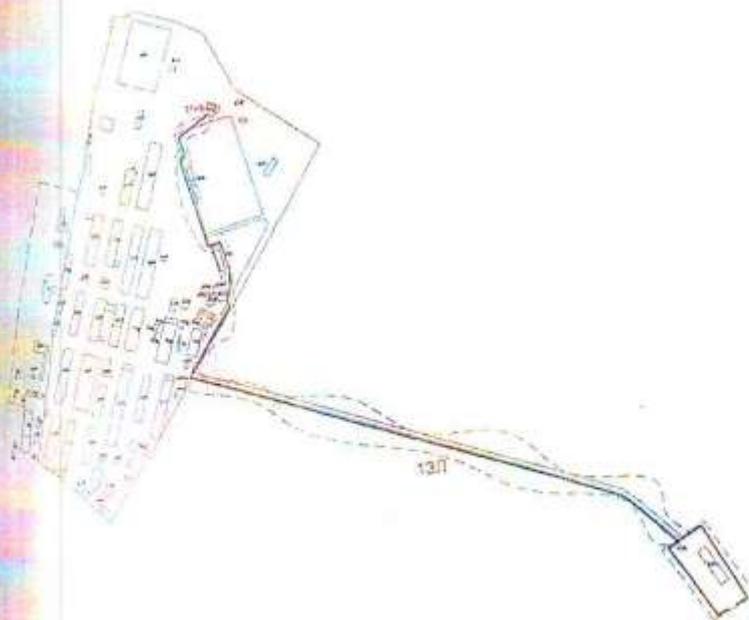
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер)

263:075-100353.95

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Краткие обозначения:

- надружное обозначение территории базисного склада коллоредитина
- - - - - установленные границы земельного участка

Масштаб 1:10000

Исполнитель комплексной производственной группы

М.П.

(подпись)

Н. А. Тонина

(подпись, фамилия)

# Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист 1, Всего листов 2

## Сооружение

(код объекта недвижимого имущества)

Дата "17" июня 2011 года

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 263:075-100353.76

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Противопожарный бассейн

1.2. Адрес (местонахождение) объекта:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Этаж (этажи)	—	
Номер этажа	—	
Адрес строения	—	
Литер	32В	
Полное описание местонахождения	Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 32-а	

1.3. Основная характеристика: емкость 1097 куб.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: рекреционное сооружение

1.5. Этажность: \_\_\_\_\_

1.6. Количество этажей: \_\_\_\_\_ количество подземных этажей: \_\_\_\_\_

1.7. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1962 г.

1.8. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости: 50-05-0070503-6

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта №263:075-100353.76. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-05/046/2006-060 от 14.07.2006г.

1.11. Государственный учетный номер подразделения Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Сергиево-Посадский районный филиал

Справочный номер государственной регистрации №108 от "06" октября 2005г.

Руководитель комплексной производственной группы

Толпа Н.А.



# Кадастровый паспорт

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 2

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер)

263:075-100353.76

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:



- границы земельного участка



- объект, вошедший в кадастровый паспорт

Масштаб 1:2000

Инженер-кадастровый отдел государственной группы

М.П.

Н.А. Тонина

(подпись, фамилия)

*Архивные № 4*

### Кадастровый паспорт

(для здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист 1. Всего листов 2

#### Сооружение

(или объект недвижимого имущества)

Дата "17" июня 2011 года

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 263:075-100353.89

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Наименование: Ограда и ворота
- 1.2. Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	Тип	---
	Наименование	---
Расчетный пункт	Тип	---
	Наименование	---
Участок(ы) земель (исх. № 03)	Тип	---
	Наименование	---
Площадь	---	
Площадь застройки	---	
Площадь застройки	---	
Площадь	37В, 37В1	
Точка отсчета местоположения	Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, Московское шоссе, д.22-а	

- 1.3. Основная характеристика: промышленность 542,0 м  
(тип) (значение) (единица измерения)
- 1.4. Назначение: ---переводение территории БС 10/01/01 14 июля 2008
- 1.5. Этажность: \_\_\_\_\_
- 1.6. Количество этажей: \_\_\_\_\_ количество подземных этажей: \_\_\_\_\_
- 1.6. Год завершения строительства 2009 г.
- 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости 50:05:0070503.6
- 1.8. Предлагаемые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание. Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта №263:075-100353.89. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-05/046/2006-058 от 18.07.2006г. Сооружение Лист 10В, Лист 11В реконструировано в Лист 37В, Лист 37В1.

1.10. Государственное учреждение регистрации Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Сергиево-Посадский районный филиал  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005г.

Руководитель комплексной производственной группы

*Светлана Николаевна  
Тонина*



Тонина Н.А.

# Кадастровый паспорт

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

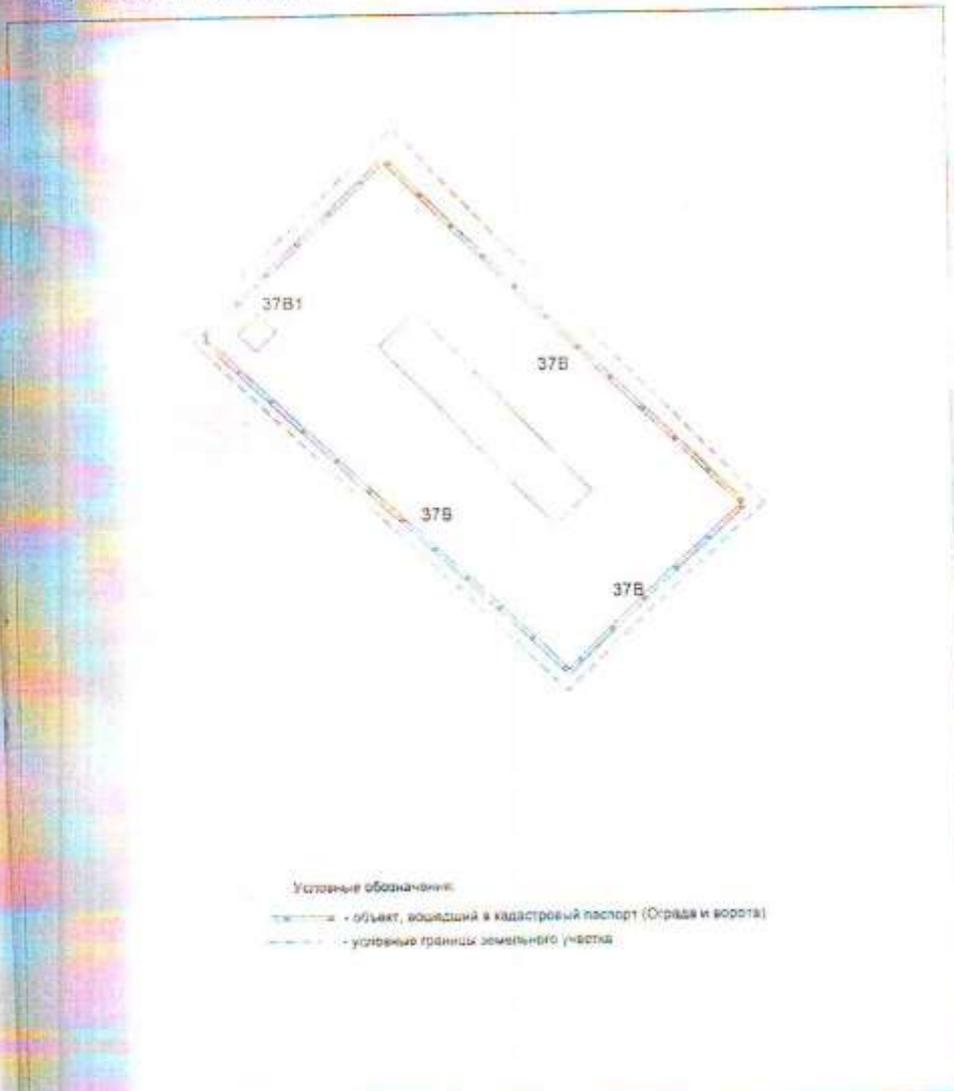
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер)

263:075-100353.89

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:

- объект, входящий в кадастровый паспорт (Ограда и ворота)
- - - условные границы земельного участка

Масштаб 1:2000

подпись комиссии проектно-сметной группы

М.П.

Н.А. Топина

(подпись: фамилия)

*Сергиевский № 5*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

Дата 17 июня 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 263:075-100353.40

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование Проходная базисного склада коллоксмина

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проезд, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	31Б, 31Б1	
Иное описание местоположения	Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, шоссе Московское, д.22-а	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 136,1 кв.м  
(тип) (значения) (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) 1962

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:05:0070503.6

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Исходный кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 263-075-100353.40 по состоянию на 03.12.2009 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ",  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_

М. П.

  
*Топина Н.А.*  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (инициалы, фамилия)





Лист № 1, всего листов 2

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 17 июня 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

263:075-100353.41

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Базисный склад коллагелина

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская область</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>32Б</u>	
Иное описание местоположения	<u>Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, город Сергиев Посад, шоссе Московское, д. 22-а</u>	

1.3. Основные характеристики:

общая площадь

1593,1

кв. м

2. 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)

1962

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

50:05:0070503:6

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечания: Земельный кадастровый номер изменен на основании технического паспорта инв. № 263:075-100353.41 по состоянию на 07.12.2009 г.

Общая площадь изменена с 1382,1 кв.м на 1593,1 кв.м за счет внутренней перепланировки. Свидетельство о государственной регистрации право №50-50-05/046/2006-056 от 18.07.2006г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Сергиево-Посадский филиал ГУИ МО "МОБТИ", Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комиссии производственной группы

М. П.

*Толстова Н.А.*  
Специалист (подпись)  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ ФИРМА

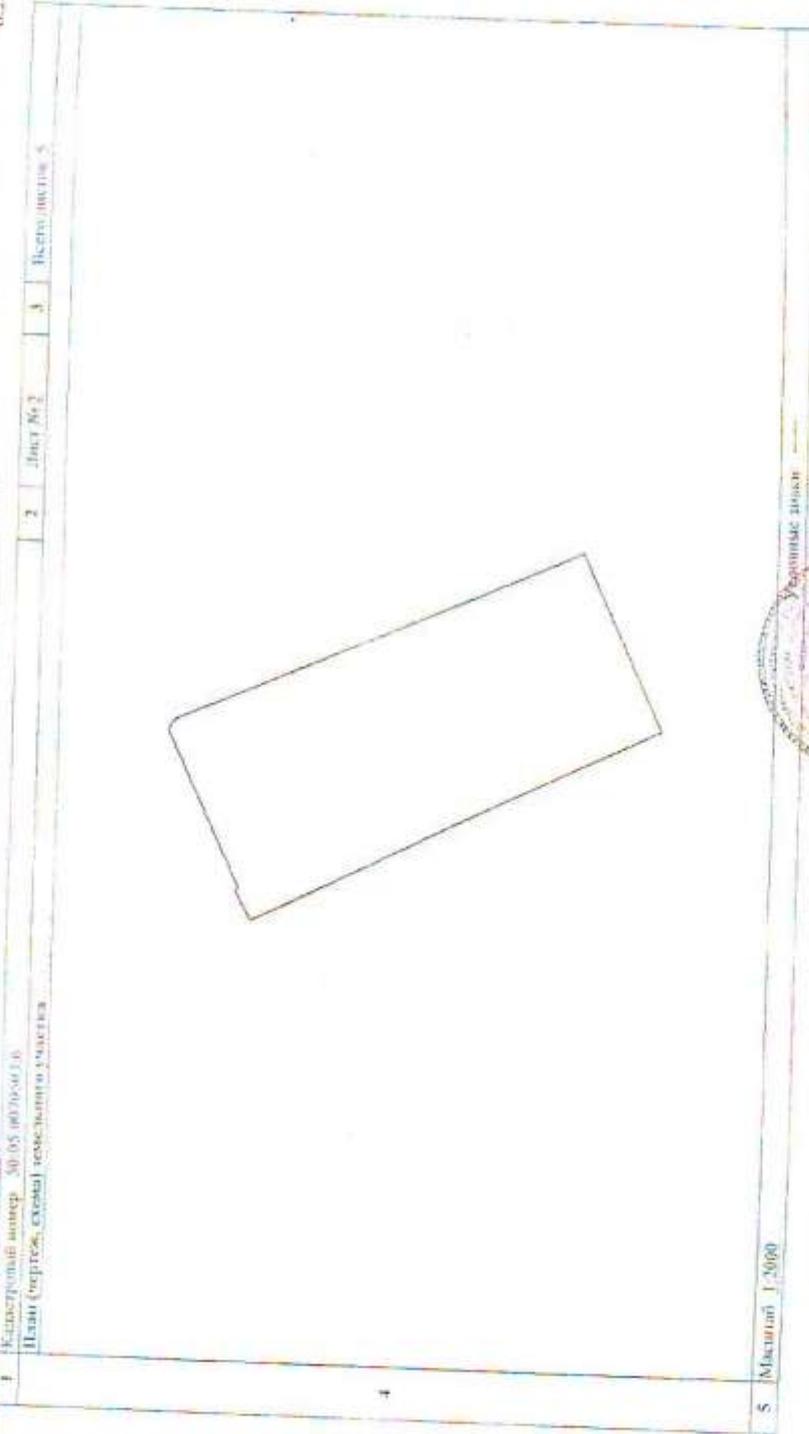






В.2

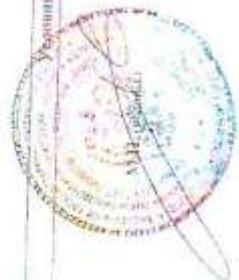
ООО «ДИРЕКТ-ХОЛДИНГ» (ИНН 50/05/007604/10)  
ИНН 50/05/007604/10



1	2	3	4	5
Кладовый номер: 30.05.007604/10	Лист №2			Всего листов: 5

5 | Масштаб: 1:2000

Учебные знаки



Иванов С. Сергеевич  
генеральный директор

И.И. Иванов  
инженер-физик

17.05.2017 № МО-17/05-3553/18  
 17.05.2017 № МО-17/05-3553/18  
 17.05.2017 № МО-17/05-3553/18

Календарный план № 50.05.0070503-8		Лист № 3		Всего листов: 5	
№ п/п	Участковый номер участка	Площадь (м²)	Характеристика	2	3
1	—	всё	Виды объектов недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—
2	—	всё	Занят объектом недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—
3	—	всё	Занят объектом недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—
4	2	1694,65	Виды объектов недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—
5	1	88,30	Занят объектом недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—
6	—	всё	Занят объектом недвижимости, занят и необходим для использования территории	—	—



Национальный центр по вопросам  
 государственного управления

А.В. Иванцов  
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (подлежит внесению изменений в кадастр недвижимости)  
17.05.2012 №МО-1/2012-35528

1 Кадастровый номер: 50:05:0070303.6

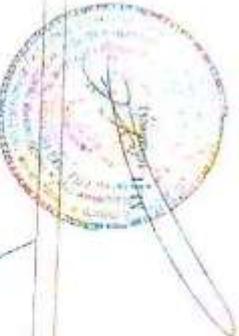
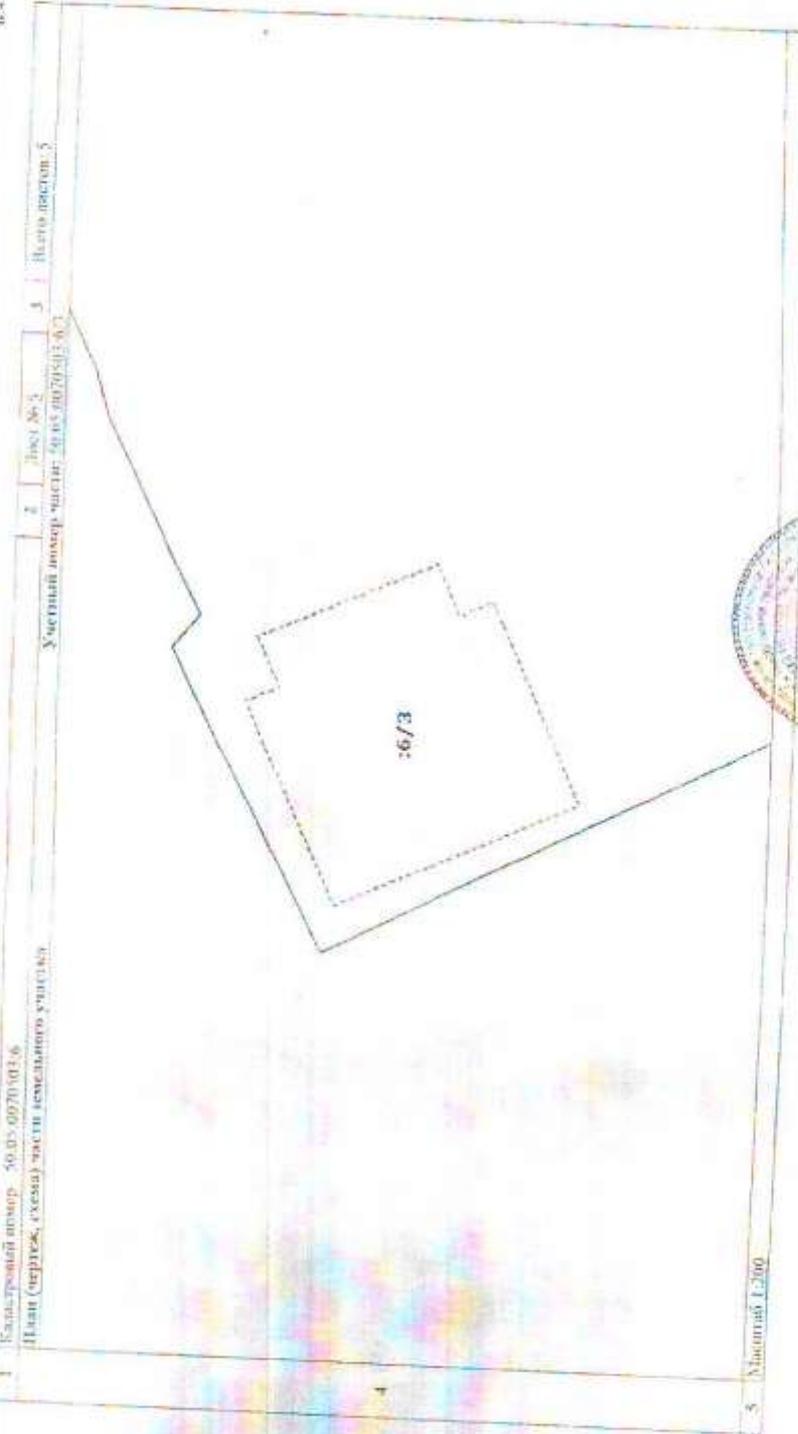
План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер листа: 50:05:0070303.6.01

3 Всего листов: 5

2 Лист №3

В.4



Ирина Викторовна Ширшова  
(подпись)

И.И. Ширшов  
(подпись)

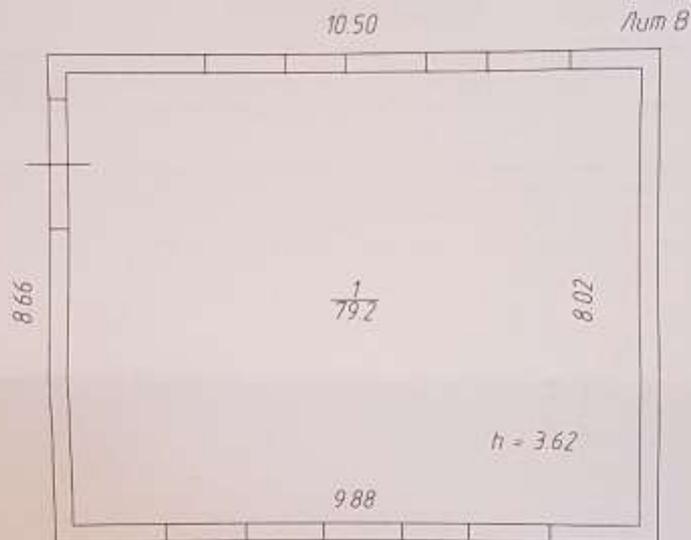
5 Масштаб: 1:200

### Полтажный план здания (строения)

Объект складского назначения, лит. В  
расположенного по адресу

Московская область, Сергиево-Посадский р-он, Сергиев Посад г., Московское ш., Дом 22а

Масштаб 1:100



#### Экспликация:

Общая площадь нежилых помещений: 79,2 кв.м, в том числе:

1) основная площадь: 79,2 кв.м

Королевский филиал ГУП МО МОБТИ

Изготовлено 25.05.2017 г.

По состоянию на 26.04.2017 г.

Изготовил Радченко О.Г.

Проверил Фролова Ю.Ю.

## Экспликация к поэтажному плану

Объект складского назначения  
наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, Сергиево-Посадский р-он, г. Сергиев Посад, ш. Московское, Дом 22а

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	1	1	1	основное	8,02*9,88	79,2	79,2		3,62	79,2
				<b>Итого по пом. нежилое помещение № 1</b>		<b>79,2</b>	<b>79,2</b>			<b>79,2</b>
				<b>Итого по этажу I</b>		<b>79,2</b>	<b>79,2</b>			<b>79,2</b>

<i>Итого по этажу "I"</i>						79,2	79,2			79,2
<i>Итого по всем этажам</i>						79,2	79,2			79,2

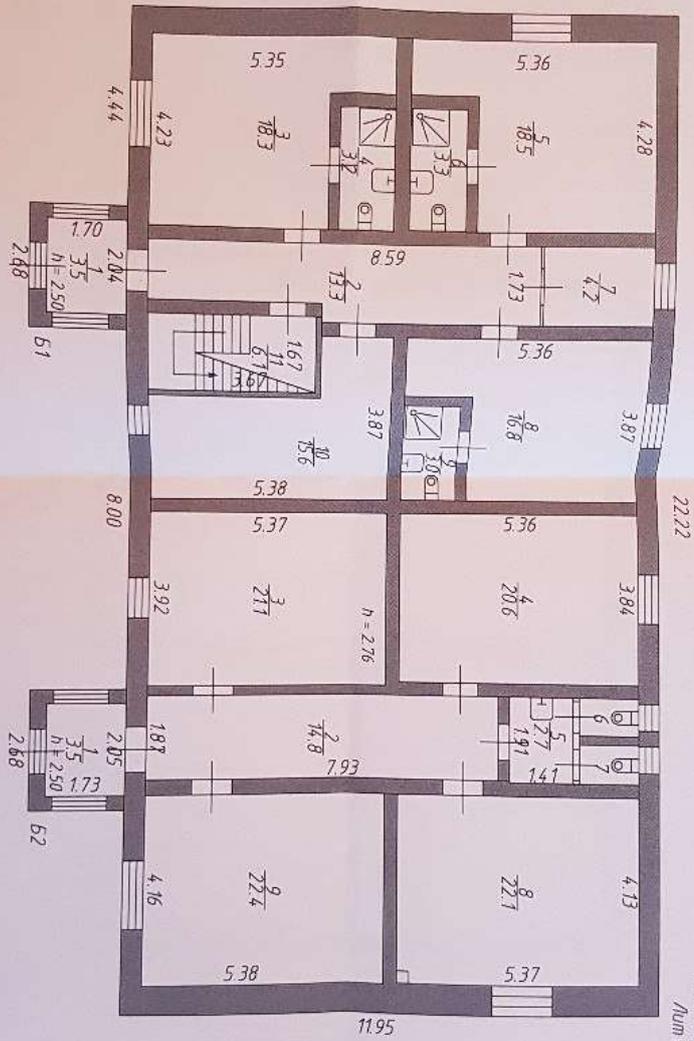
Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<b>ИТОГО</b>					

Сергиево-Посадский р-он, г. Сергиев Посад, ш. Московское, Дом 22а

стр. 1

Масштаб 1:100

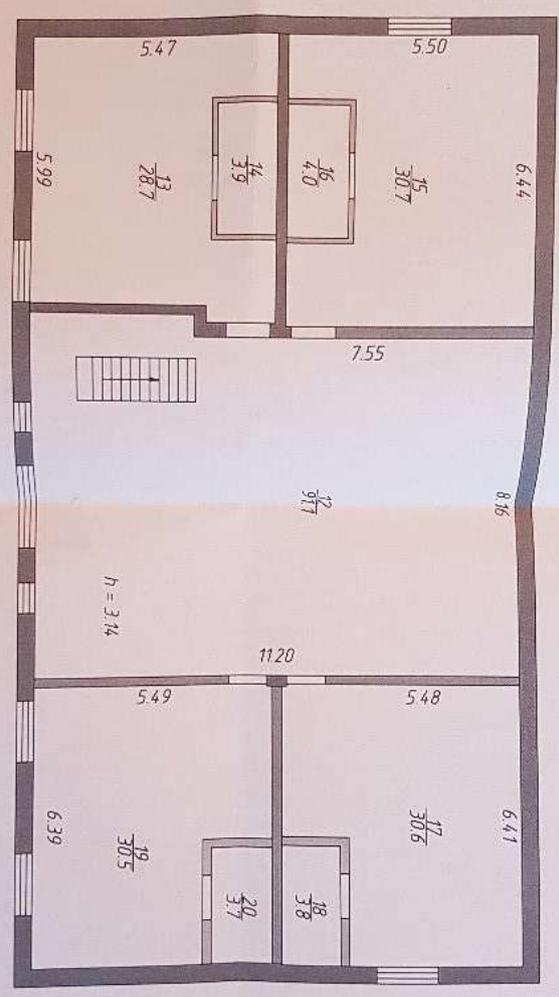


План 1 этажа  
Лист 5

Лист 1 Вязо листов 2

Выполнил	Лист	Проверил
Сдел	Подпись	Сдел
Подпись	Подпись	Подпись
Радченко Д.Г.	Фурсова Н.Ю.	

Масштаб 1:100



План 2 этажа  
Лит Б

Лист 2 Всего листов 2

Маслянская св.п.			
Лист 2 от 2х			
Масштаб 1:100	Лист 2	Листов 2	
Экспликация	Проектировщик	С.И.О.	
Тип	Полный	С.И.О.	
Рабочий лист	Проект 10.01	С.И.О.	



