



КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки

+7 (495) 967-9846, (499)263-0100, 261-9110. <http://www.valuation.ru> E-mail: info@valuation.ru



The Royal Institution
of Chartered Surveyors



CCIM Institute



International Real
Estate Federation



Партнерство Российского
общества оценщиков

ОТЧЕТ

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО
КОМПЛЕКСА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ. УЧИНСКАЯ, Д. 16**

ЗАКАЗЧИК: МУП «ПУШКИНСКИЙ «ВОДОКАНАЛ»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 18.12.2020 Г.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА: 723/20

МОСКВА 2020



КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 967-9846, (499)263-0100, 261-9110. <http://www.valuation.ru> E-mail: info@valuation.ru



The Royal Institution
of Chartered Surveyors



CCIM Institute



International Real
Estate Federation



Партнерство Российского
общества оценщиков

*Конкурсному управляющему, действующему на основании
Решения Арбитражного суда Московской области № А41-53058/16 от 17.12.2018 г.
МУП «Пушкинский «Водоканал»
Архипченкову С.Н.
18.12.2020 г.*

Уважаемый Сергей Николаевич!

В соответствии с договором на оказание услуг №723/20 от 12.10.2020 г., Оценщик АО «Международный центр оценки» произвел комплекс консультационных услуг по определению рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.

Результаты осмотра объекта и анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, в ценах на 12.10.2020 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом НДС составляет:

50 799 500 (Пятьдесят миллионов семьсот девяносто девять тысяч пятьсот) рублей.

в том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	5 626,00	22 864 100
2	инв.№ 15919-5, лит. Е	112,30	910 100
3	инв.№ 15919-3, лит. Б	1 198,50	21 637 700
4	инв.№ 15919-1, лит. В	414,80	5 387 600

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135 -ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 (№297) от 20 мая 2015 г., Федерального стандарта оценки №2 (№298) от 20 мая 2015 г., Федерального стандарта оценки №3 (№299) от 20 мая 2015 г., №7 (№611) от 25 сентября 2014 г., Свода Стандартов Оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Описание объекта, ограничительные условия и расчеты приведены в прилагаемом отчете об оценке.

Управляющий директор
АО «Международный центр оценки»



Павловский А.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Задание на оценку	4
1.3.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	5
1.4.	Сведения о Заказчике оценки	7
1.5.	Сведения об Оценщике и Исполнителе	7
1.6.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах и организациях	8
1.7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
1.8.	Сведения о независимости Оценщика	8
1.9.	Определение вида оцениваемой стоимости	9
1.10.	Основные этапы процесса оценки	9
1.11.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	10
2.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	12
2.1.	Затратный подход	12
2.2.	Сравнительный подход	13
2.3.	Доходный подход	15
2.4.	Согласование итоговой величины	16
2.5.	Выбор подходов	16
3.	Описание Объекта оценки	19
3.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
3.2.	Описание Объекта оценки	19
3.3.	Описание местонахождения Объекта оценки	26
4.	Анализ рынка Объекта оценки	28
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки	28
4.2.	Определение сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	35
4.3.	Обзор рынка земель населенных пунктов Московской области	40
4.4.	Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	53
4.5.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	79
4.6.	Анализ фактических данных о ставках аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен	79
4.7.	Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых земельных участков	86
4.8.	Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов капитального строительства	93
4.9.	Анализ ликвидности	101
4.10.	Основные выводы относительно рынка Объекта оценки	102
5.	Анализ наиболее эффективного использования	104
6.	Определение рыночной стоимости Объекта оценки	109
6.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода	109
6.2.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках Сравнительного подхода	124
6.3.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках Доходного подхода	138
6.4.	Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами	158
7.	Заключение о стоимости	160
7.1.	Согласование результатов	160
7.2.	Итоговое заключение о стоимости	164
7.3.	Границы интервала стоимости Объекта оценки	164
8.	Приложения	166
Приложение 1.	Информация, использованная Оценщиком	166
Приложение 2.	Фотографии Объекта оценки	212
Приложение 3.	Информация об Оценщике	221
Приложение 4.	Документы, предоставленные Заказчиком	232



1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке	№723/20			
Основание для проведения оценки	Договор №723/20 от 12.10.2020 г. между МУП «Пушкинский «Водоканал» и АО «Международный центр оценки»			
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:13:0070213:2988, общая площадь 5 626 +/- 26 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 112,3 кв.м, инв.№ 15919-5, лит. Е, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, 3-этажное, общая площадь 1198,5 кв.м, инв.№ 15919-3, лит. Б, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 414,8 кв.м, инв.№ 15919-1, лит. В, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.			
Результаты оценки земельного участка, руб., с учетом НДС	Доходный подход	Не применялся		
	Сравнительный подход	22 864 100		
	Затратный подход	Не применялся		
Результаты оценки объектов капитального строительства с учетом земельного участка, руб., с учетом НДС	Доходный подход	35 770 315		
	Сравнительный подход	38 724 190		
	Затратный подход	Не применялся		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб., с учетом НДС	№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	5 626,00	22 864 100
	2	инв.№ 15919-5, лит. Е	112,30	910 100
	3	инв.№ 15919-3, лит. Б	1 198,50	21 637 700
	4	инв.№ 15919-1, лит. В	414,80	5 387 600
Итого:				50 799 500
Диапазон возможной рыночной стоимости Объекта оценки, руб., с учетом НДС	от 45 719 550 до 55 879 450 руб. включительно			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет может быть использован исключительно для цели, указанной в Задании на оценку, а именно для целей купли-продажи			

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:13:0070213:2988, общая площадь 5 626 +/- 26 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 112,3 кв.м, инв.№ 15919-5, лит. Е, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, 3-этажное, общая площадь 1198,5 кв.м, инв.№ 15919-3, лит. Б, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 414,8 кв.м, инв.№ 15919-1, лит. В, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.
---------------	---

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, кадастровый номер 50:13:0070213:2988, общая площадь 5 626 +/- 26 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 112,3 кв.м, инв.№ 15919-5, лит. Е, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, 3-этажное, общая площадь 1198,5 кв.м, инв.№ 15919-3, лит. Б, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16; Здание, общая площадь 414,8 кв.м, инв.№ 15919-1, лит. В, адрес местоположения: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, содержащих характеристики Объекта оценки: • Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 14.08.2020 №99/2020/342848605; • Договор аренды земельного участка №93-13 от 27.06.2013; • Свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБ №861312 • Технические паспорта на нежилые здания.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий Отчет может быть использован исключительно для цели, указанной в Задании на оценку, а именно для целей купли-продажи
Допущения, на которых должна основываться оценка	Перечень допущений представлен в Разделе 1.3 настоящего Отчета
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	12.10.2020 г.
Период проведения работ	12.10.2020 г. – 18.12.2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	12.10.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности для объектов капитального строительства, право краткосрочной аренды для земельного участка
Особенности проведения осмотра Объекта оценки/основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют, осмотр был проведен в установленный в Договоре срок
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов	В установленный в Договоре срок
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Необходимость проведения оценки согласно НЭИ	Отсутствует, оценка проводилась согласно текущему использованию

1.3. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки без каких-либо гарантий, что право собственности на Объект



оценки может перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.

5. Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается, что Объект оценки не заложен, не обременен дополнительными сервитутами, не обременен правами третьих лиц, не учтенными в настоящем Отчете.

7. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

8. Настоящий Отчет может быть использован исключительно для цели, указанной в Задании на оценку, а именно результаты оценки должны соответствовать Разделу настоящего Технического задания на оказание оценочных услуг «Предполагаемое использование результатов оценки».

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

10. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

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

12. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

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

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

16. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

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

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

19. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

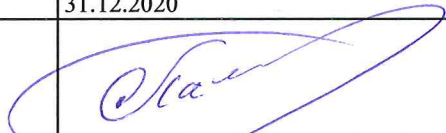
1.4. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие
Наименование организации	Муниципальное унитарное предприятие Пушкинского муниципального района Московской области «Пушкинский «Водоканал» (МУП «Пушкинский «Водоканал»)
Адрес юридический / местонахождения	141205, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д.16
Почтовый адрес	141205, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д.16
Телефон	993-35-44
ИНН	5038057693
КПП	503801001
р/с	40702810604100142170 в Банк «Возрождение» ПАО г. Москва
к/с	30101810900000000181
ОГРН, дата присвоения	1075038013159 от 21.08.2007
БИК	044525181

1.5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

ФИО	Павловский Алексей Юрьевич
Информация о членстве в СРО	Член Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков», 107078, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, Номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) № 002244 от 24.12.2007 г.
Должность	Управляющий директор – оценщик I категории
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Диплом ИП №681574 от 30.11.2004 г.
Международные сертификаты	Сертификат признанного европейского оценщика TEGoVA REV-RUS/RSA/2016/3 от 01.11.2011г.



Документ, подтверждающий своевременное повышение квалификации	Свидетельство о повышении квалификации №2109, выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе: «Оценочная деятельность» 20.12.2013 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №00236-1 от 03.10.2017г., выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата заканчивается 03.10.2020. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 03.04.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое акционерное общество "ВСК", страховой полис №190E0B40R4782, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 18.12.2019, срок действия полиса: с 01.01.2020 по 31.12.2020
Сведения о судебно-экспертном учреждении	Акционерное общество «Международный центр оценки»
Трудовой договор	ТД № 003/09 от 27.04.2009 г.
ОГРН	1027739313766
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 г.
Юридический адрес организации	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Контактная информация юридического лица	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1 тел. /факс: (499) 261-91-10 / (499) 267-99-36
Местонахождение Оценщика	Совпадает с местонахождением юридического лица
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Электронная почта	ap@valuation.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №№190E0B40R3900, выдан Страховое акционерное общество "ВСК", страховая сумма: 501 000 000 рублей, дата выдачи: 30.09.2019, срок действия: с 01.01.2020 по 31.12.2020
Подпись Оценщика	

1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах и организациях

Иные специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим АО «Международный центр оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

АО «Международный центр оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.8. Сведения о независимости Оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3):

«...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 открытый рынок в форме 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».

1.10. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено

8. Составление Отчета об оценке	Проведено
--	-----------

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах)	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Проведено

1.11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями в ред. Федеральных законов;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611);
- Свод стандартов оценки РОО 2015:
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол №07-р);

- Кодекс этики - членов саморегулируемой организации Оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г., принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «21» ноября 2013 г.
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» утверждены Советом РОО «20» июня 2007 г.

2. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

2.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

2.2. Сравнительный подход

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. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта в настоящем. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

2.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод прямой капитализации.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основным критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду.

Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например, доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней

(текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

2.4. Согласование итоговой величины

Заключительным этапом процесса оценки является согласование результатов, полученных в результате использования различных подходов к оценке. В данном разделе Оценщик выводит окончательное итоговое значение стоимости. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

В процессе согласования оценщик должен проанализировать все достоинства и недостатки использованных подходов к оценке стоимости объекта оценки на предмет достоверности и точности входной информации и уместности использования соответствующего подхода для оценки объекта оценки, а также целей, задач оценки и оцениваемой стоимости.

Например, для целей страхования доминирующим должен быть затратный подход. Для целей инвестирования ключевым должен быть доходный подход.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости Объекта оценки, рассчитанной при разных подходах, указывают на несбалансированность рынка.

Согласование результатов оценки приводит к установлению окончательной стоимости Объекта оценки, чем достигается цель оценки.

2.5. Выбор подходов

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выбор подходов для определения стоимости земельного участка

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных земельных участков на дату оценки, поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал Сравнительный подход, в частности, **метод сравнения продаж**.

Оценщик отказался от использования доходного подхода

Для реализации методов доходного подхода необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от земельного участка. Использование методов доходного подхода для земли связано с применением целого ряда вероятностных и субъективных параметров на всех этапах определения стоимости, как при определении затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (физический износ, функциональное и внешнее

устаревания), так и при определении стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом (% недозагрузки, % операционных расходов).

Таким образом, во избежание искажения результатов, в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение об отказе в применении методов доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка.

Оценщик отказался от использования затратного подхода

Согласно п. 24в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке».

На стоимость недвижимости влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько экономические факторы. Т.е. падение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщика информацией.

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же, недавно построенных, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Московской области, Оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость объекта оценки, определенную сравнительным подходом, основанную на изучении рыночной ситуации.

Таким образом, во избежание искажения результатов, в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение об отказе в применении методов Затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка.

Выбор подходов для определения стоимости объектов капитального строительства

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных имущественных комплексов на дату оценки, поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал Сравнительный подход, в частности, **метод сравнения продаж**.

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода

На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде аналогичных помещений на дату оценки, поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал Сравнительный подход, в частности, **метод прямой капитализации**.

Оценщик отказался от использования затратного подхода

Согласно п. 24б и 24в ФСО №7 «затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства» и «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности



рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке».

На стоимость недвижимости влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько экономические факторы. Т.е. падение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщика информацией.

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же, недавно построенных, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Московской области, Оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость объекта оценки, определенную сравнительным подходом, основанную на изучении рыночной ситуации.

Таким образом, во избежание искажения результатов, в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение об отказе в применении методов Затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

3. Описание Объекта оценки

3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, представленной для проведения оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для оценки рыночной стоимости оцениваемых помещений Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 14.08.2020 №99/2020/342848605;
- Договор аренды земельного участка №93-13 от 27.06.2013;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБ №861312
- Технические паспорта на нежилые здания.

Оценщик проанализировал представленные Заказчиком оценки документы на достаточность и достоверность информации.

1. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки.
2. Все документы относятся к Объекту оценки.
3. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта оценки, установления его количественных характеристик.
4. Использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки.

Оценщик полагает, что объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

Таким образом, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного договора и предоставленных сведений.

3.2. Описание Объекта оценки

В соответствии с договором на оценку №723/20 от 12.10.2020 г. Объектом оценки является имущественный комплекс, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.

Более подробное описание в нижеследующей таблице:



*ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16*

Таблица 1 Описание объекта оценки (объектов капитального строительства)

Наименование	инв.№ 15919-5, лит. Е	инв.№ 15919-3, лит. Б	инв.№ 15919-1, лит. В
Адрес	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16
Назначение	производственно-складское	административное, производственно-складское	производственно-складское
Кадастровый номер	50:13:01:01806:001	-	-
Общая площадь, кв.м	112,30	1 198,50	414,80
в том числе:			
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	112,30	489,90	414,80
Площадь административных помещений, кв.м	0,00	708,60	0,00
<i>в том числе:</i>			
<i>Площадь помещений на 1 этаже, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>723,50</i>	<i>0,00</i>
<i>Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>475,00</i>	<i>0,00</i>
Арендопригодная площадь, кв.м	112,30	1 004,60	414,80
в том числе:			
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	112,30	489,90	414,80
<i>в том числе:</i>			
<i>Площадь помещений на 1 этаже, кв.м</i>	<i>112,30</i>	<i>489,90</i>	<i>414,80</i>
<i>Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Площадь административных помещений, кв.м	0,00	514,70	0,00
<i>в том числе:</i>			
<i>Площадь помещений на 1 этаже, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>162,30</i>	<i>0,00</i>
<i>Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>352,40</i>	<i>0,00</i>
Площадь застройки, кв.м	120,30	859,10	462,70
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Строительный объем, куб. м	493,00	5 491,00	2 221,00
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Наименование	инв.№ 15919-5, лит. Е	инв.№ 15919-3, лит. Б	инв.№ 15919-1, лит. В
Износ и устаревания ¹	40%	40%	40%
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Имущественные права	хозяйственное ведение	-	-
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБ №861312	-	-
Правообладатель	МУП Пушкинского муниципального района Московской области "Пушкинский "Водоканал" (ИНН: 5038000584, ОГРН: 1025004916331, Дата присвоения ОГРН: 10.12.2002)	-	-
Обременения (ограничения прав)	не зарегистрированы	-	-
Балансовая стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных
Год постройки	-	1975	1975
Этажность	1 этаж	3 этажа	1 этаж
Высота потолков	4,1 м	от 2,5 до 9,9 м	4,8 м
Конструктивные элементы			
Фундамент	металлические трубы	ж/б блоки	ленточный
Материал стен	металлические	кирпичные, каркасные, ж/б плиты	кирпичные
Перегородки	-	гипсолитовые	кирпичные
Перекрытия	металлические	ж/б, деревянные	ж/б плиты
Кровля	шифер	мягкая совмещенная, железная	шифер
Полы	бетонные	дощатые, окрашены, плитка	бетонные
Проемы оконные	окна	2х створные	-
Проемы дверные	металлически ворота	филенчатые, щитовые	металлически ворота
Отделка внутренняя	окрашено	оштукатурено, окрашено	оштукатурено
Коммуникации	электричество	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, отопление
Физические свойства	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

¹ Износ рассчитан экспертным методом, состояние зданий оценивается как «удовлетворительное», <https://stroy-expertiza.ru/obsledovanie-zdaniya.htm>



*ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16*

Наименование	инв.№ 15919-5, лит. Е	инв.№ 15919-3, лит. Б	инв.№ 15919-1, лит. В
состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Информация о текущем использовании объекта оценки	склад	офис	гараж
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Таблица 2 Описание объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Значение
Местоположение	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16
Площадь, кв.м	5 626,00
Кадастровый номер	50:13:0070213:2988
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммунальное обслуживание
Объем прав	краткосрочная аренда
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости от 14.08.2020 №99/2020/342848605
Правообладатель	МУП "Муниципальное предприятие Пушкинского района Московской области "Пушкинский "Водоканал" (ИНН: 5038057693, ОГРН: 1075038013159, Дата присвоения ОГРН: 21.08.2007)
Обременения (ограничения прав)	не зарегистрированы
Балансовая стоимость, руб.	нет данных
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация
Износ и устаревания	неприменимо для земли
Физические свойства	земельный участок неправильной формы
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	земельный участок под нежилыми зданиями
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют

Объект оценки расположен в г. Пушкино Пушкинского района Московской области.

Московская область² - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

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

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

²

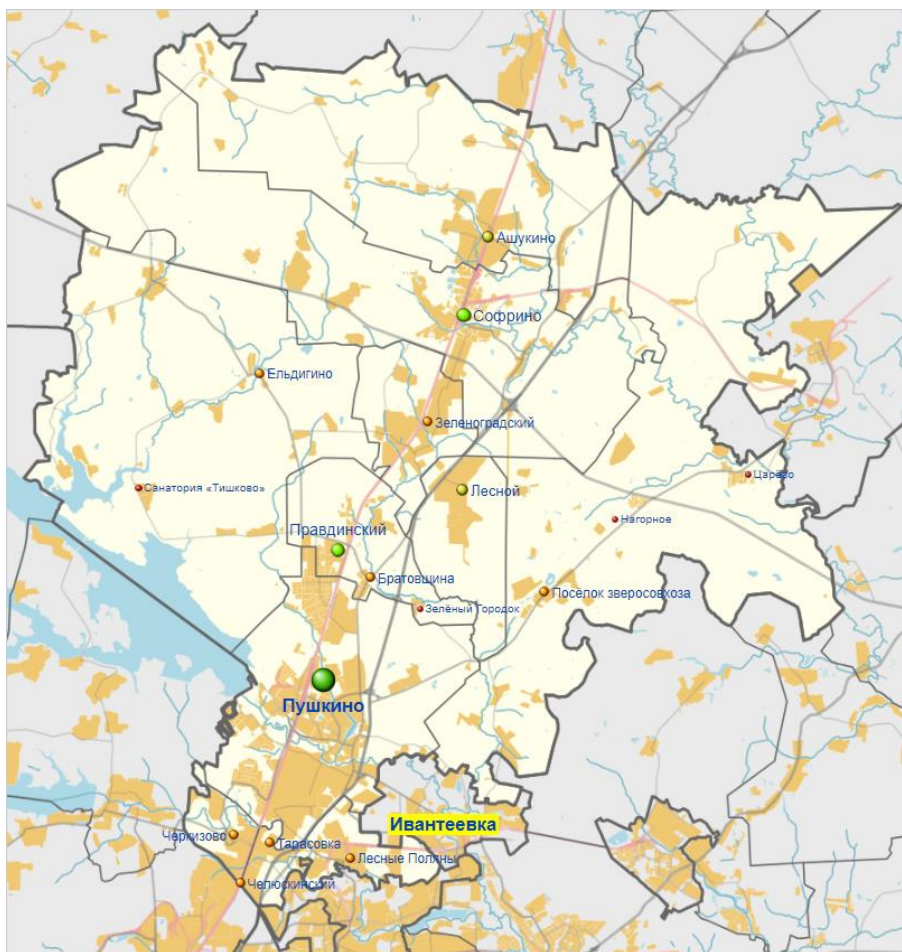
Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Пушкинский район³ — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Московской области.

Административный центр — город Пушкино.

6 мая 2019 года Пушкинский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — Пушкинский городской округ.

23 июля 2019 года Пушкинский район как административно-территориальная единица области был упразднён, а вместо него образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Пушкино с административной территорией.



Район расположен в междуречье Клязьмы и Вори. На северо-востоке текут Талица, Скамба, на северо-западе — Яхрома. Границы района проходят по берегам Учинского, Пестовского и Пяловского водохранилищ. Такое обилие синих рек и водоёмов нашло своё отражение в гербе и флаге Пушкинского района.

Почти половину общей площади района занимают леса. Исключительно благоприятное сочетание природных факторов, отсутствие крупных предприятий позволяет говорить о районе, как об одном из самых экологически чистых в Подмосковье.

3

Источник информации:
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

Граничит на юго-западе с Мытищинским районом, на северо-западе — с Дмитровским районом, на севере с Сергиево-Посадским районом, на юго-востоке — с городскими округами Королёв и Ивантеевка, на востоке с Щёлковским районом, на северо-востоке — с городским округом Красноармейск.

Площадь территории района составляет 571,47 км².

Пушкино⁴ — город в России, административный центр Пушкинского городского округа Московской области. Население — 107 580 чел. Расстояние от Москвы: 14 км от МКАД по железной дороге, 17 км от МКАД по Ярославскому шоссе, 30 км от центра Москвы — Красной площади. Железнодорожная магистраль, реки Уча и Серебрянка, как своеобразные стороны, образуют здесь солидный по площади зелёный треугольник, внутри которого разместились административный и деловой центр, различные организации, магазины, банки. На месте бывших окраин расположены густонаселённые микрорайоны: Дзержинец, Серебрянка, им. И. Арманд, Мамонтовка, Звягино, Клязьма, Кудринка, Новая Деревня и Заветы Ильича, Кавезино.

Город входит в Мытищинско-Пушкинско-Щёлковскую устойчивую систему расселения — крупнейшую в Московской области и находящуюся в часовой транспортной доступности от центра Москвы.

Основные транспортные связи городского поселения Пушкино с Москвой и населёнными пунктами Пушкинского муниципального района осуществляются по Московско-Ярославской железнодорожной дороге, федеральной автомагистрали М8 «Москва — Архангельск» («Холмогоры») и территориальным автодорогам Пушкино — Ивантеевка — Щёлково, Пушкино — Красноармейск и Ярославскому шоссе.

Город Пушкино расположен на старой трассе Ярославского шоссе — региональной автодороге (II категории), которая отмыкает в одном уровне от автодороги «Холмогоры», проходит через весь город и является общегородской магистралью.

Автомобилизация (насыщенность автомобильным транспортом) города Пушкино, согласно официальным данным на 2015 год (АВТОСТАТ), составляет 420 автомобилей на 1000 жителей (авт./1000 чел.). Динамика автомобилизации: 2010 г. — 313 авт./1000 чел.; 2011 г. — 349 авт./1000 чел.; 2012 г. — 362 авт./1000 чел.; 2013 г. — 374 авт./1000 чел.; 2014 г. — 396 авт./1000 чел.; 2015 г. — 420 авт./1000 чел.

4 Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%BE>

3.3. Описание местонахождения Объекта оценки

Рисунок 1 Расположение Объекта оценки на карте Московского региона

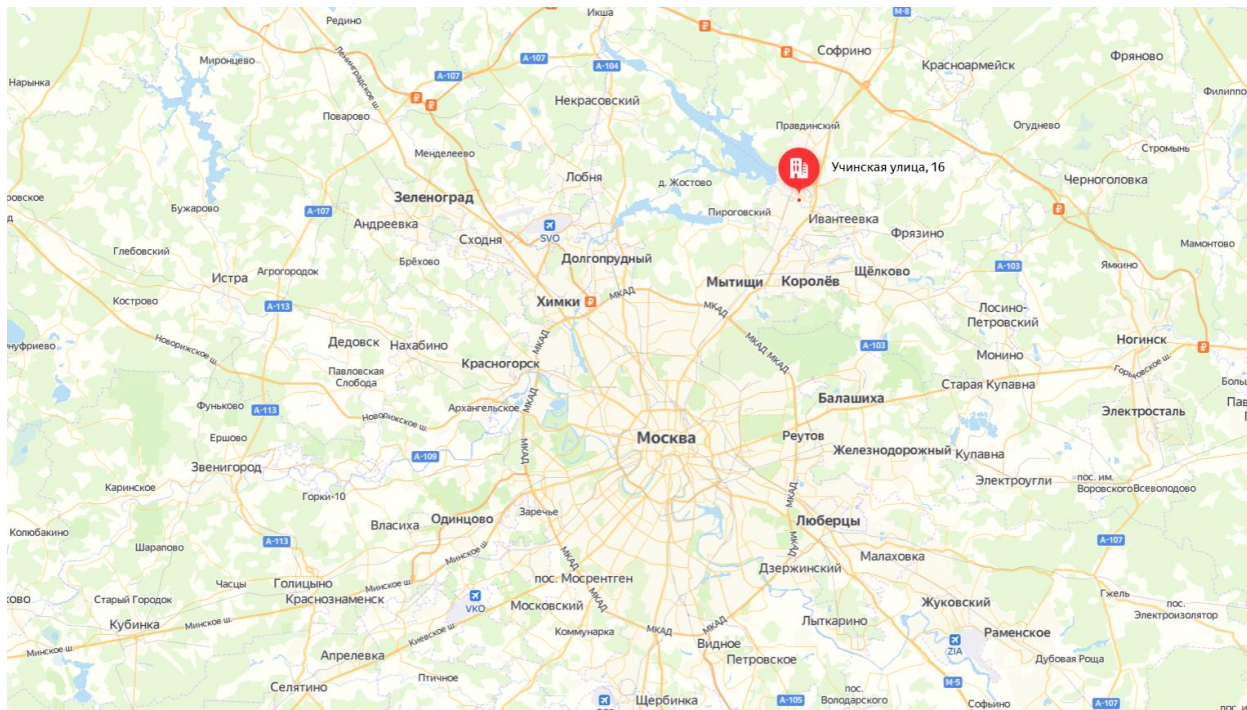


Рисунок 2 Расположение Объекта оценки на карте в г. Пушкино

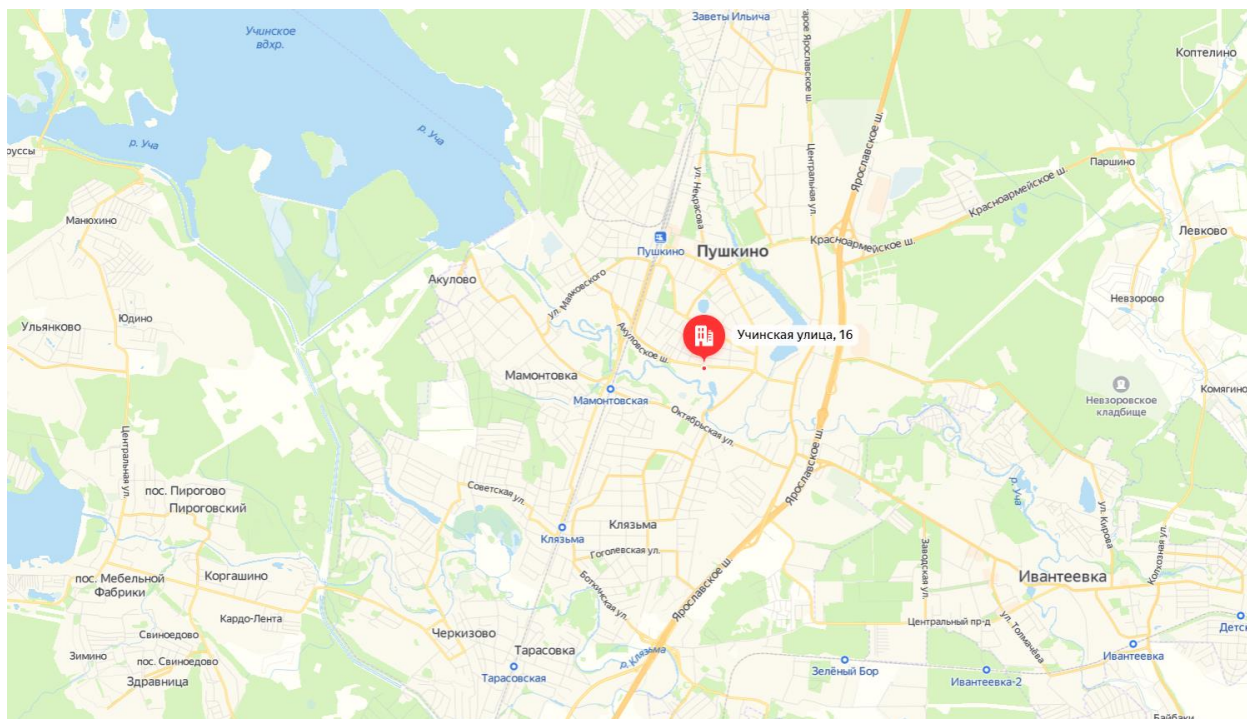
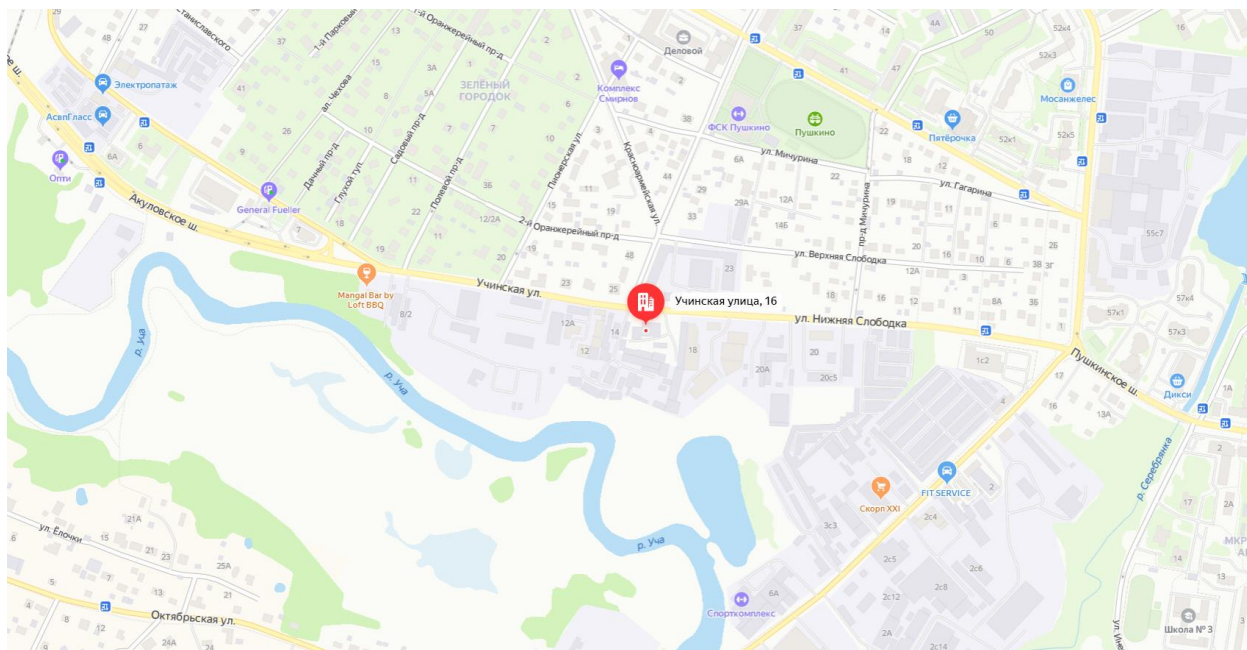


Рисунок 3 Локальное расположение Объекта оценки на карте



4. Анализ рынка Объекта оценки

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки⁵

По сообщению Минэкономразвития падение ВВП в июне замедлилось до 6,4% в годовом выражении после снижения на 10,9% в мае и на 12% в апреле 2020 года. В целом за II квартал 2020 года падение ВВП России оценивается на уровне 9,4%. Отмечается, что основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжение снятия карантинных ограничений. Это позитивно отразилось на потребительских рынках.

По данным Росстата, в июне 2020 года падение промышленного производства составило 9,4% к июню 2019 года после снижения на 9,6% месяцем ранее. В июне многие регионы страны начали ослаблять введенные ранее ограничения деловой активности, связанные с предотвращением распространения коронавируса. Тем не менее, динамика промпроизводства в июне практически не изменилась по сравнению с маем (снижение замедлилось лишь на 0,2 п.п.). С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июне сократилось на 1%. По итогам I полугодия 2020 года промышленное производство снизилось на 3,5%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции обвалился на 14,2% после падения на 13,5% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение выпуска замедлилось до 6,4% после сокращения на 7,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 4,8% после уменьшения на 4,1% в мае. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение выпуска замедлилось до 6,5% после снижения на 10,9% месяцем ранее.


⁵ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyul1/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Июнь'20	-14,2	-6,4	-4,8	-6,5
I полугодие'20	-5,2	-2,3	-3,0	-5,4

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в июне оказывали все его сегменты, при этом ситуация в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Электроэнергия, газ и пар» ухудшилась. Вместе с этим, в «Обрабатывающих производствах» и «Водоснабжении» снижение выпуска продукции замедлилось. Информация о том, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций, представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 bf.arsagera.ru	Июнь 2020	Июнь 2020 / Июнь 2019	I полугодие 2020 / I полугодие 2019
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	193	-5,1%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	264	-16,4%	-4,8%
Природный газ, млрд м3	294	-13,3%	-11,1%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+18,5%	+10,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,4	+8,5%	+4,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	+6,8%	+7,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	64,9	-15,1%	-13,2%
Куртки из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, тыс. шт.	564	-26,5%	-28,1%
Спецодежда, млрд руб.	9,3	+94,6%	+64,1%
Обувь, млн пар	46,4	-5,4%	-17,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	-0,9%	+2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	10,1	-2,4%	-3,7%
Цемент, млн тонн	25,1	-8,4%	-5,0%
Бетон товарный, млн м3	15,2	-5,6%	-2,6%
Прокат готовый, млн тонн	30,4	-4,6%	-1,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,4	-15,2%	-13,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	510	-24,1%	-34,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	53,6	-26,8%	-21,8%

Необходимо отметить сохранение отрицательной динамики выпуска в добывающем сегменте по итогам июня, при этом с начала года снижение добычи нефти и газа усилилось по сравнению с ситуацией за январь-май. Этого нельзя сказать о добыче угля, которая замедлила снижение в июне до 5,1% после падения на 13,8%. В продовольственном сегменте продолжают умеренные темпы роста объемов производства (за I полугодие 2020 рост выпуска мяса скота, домашней птицы и рыбы на 10,9%, 4% и 7,1% соответственно). В сегменте легкой промышленности с апреля произошло существенное замедление падения производства (выпуск в позициях трикотажные изделия, куртки и обувь снизился в июне на 5%, 15% и 26% соответственно после апрельского обвала на 40-60%). При этом производство спецодежды в июне практически удвоилось после роста в 2,3 раза в мае, что было вызвано,

очевидно, осложненной эпидемиологической ситуации в стране и борьбой с распространением пандемии коронавируса. В секторе производства стройматериалов в июне в целом продолжилось умеренное сокращение выпуска. При этом отдельно стоит выделить выпуск блоков и прочих сборных изделий – единственную позицию из сектора, где замедлилось падение в июне по сравнению с маем (с 4,1% до 3,7%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной, при этом темпы снижения заметно сократились по сравнению с маем. Так, производство стальных труб снизилось на 15,2% после падения на 27,2% в мае, выпуск легковых автомобилей замедлил свое падение с 54,4% в мае до 24,1%. При этом выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 26,8% после снижения на 34,3% месяцем ранее.

Помимо данных о промпроизводстве, в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2020 года. Этот показатель составил 3,2 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,7 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала более, чем в 2 раза.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-май 2020 г.	Справочно: Январь-май 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+3 246,0	+6 702,0
Доля убыточных предприятий	36,0%	32,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 36%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

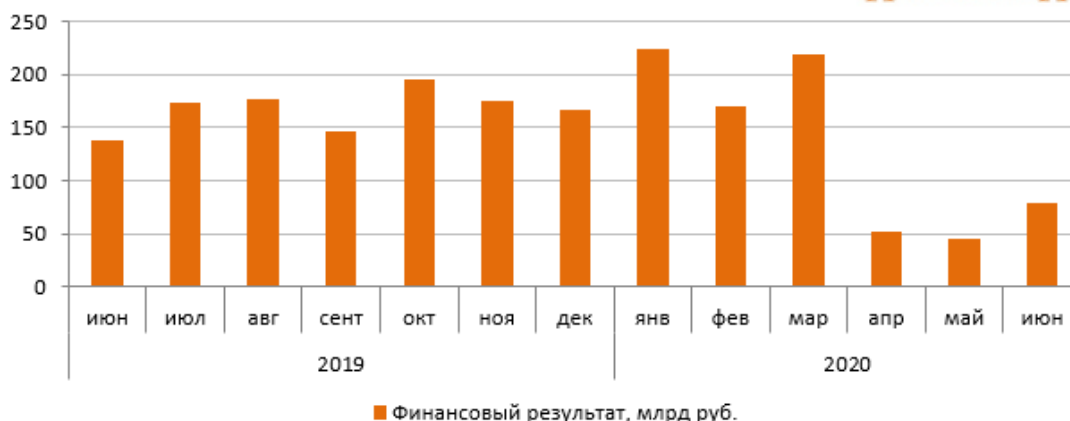
Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-мае 2020 г., млрд руб.	Январь-май 2020 г. / Январь-май 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,7	-3,2%
Добыча полезных ископаемых	+1 027,2	-46,4%
Обрабатывающие производства	+748,6	< в 2,6 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+376,4	-19,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+352,9	-10,6%
Водоснабжение	+17,5	+13,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+385,7	< в 2,9 раза
Строительство	+51,1	+35,5%
Транспортировка и хранение	+221,5	< в 2 раза
Информация и связь	+131,5	-13,4%

По итогам января-мая 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировал сегмент «Обрабатывающие производства» (сальдированный результат в январе-мае упал в 2,6 раза, при этом по итогам января-апреля было зафиксировано падение в 3,6 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в виде деятельности «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (< в 2,9 раза). При этом по итогам января-апреля сальдированный результат в торговле падал в 5,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Рост сальдированного финансового

результата показали виды деятельности «Водоснабжение» (+13%), а также «Строительство» (+35,5% после увеличения на 10,4% по итогам января-апреля).

Прибыль банковского сектора по сравнению с маем увеличилась с 45 до 79 млрд руб. в июне. При этом прибыль Сбербанка за июнь составила 62,3 млрд руб. В июне прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 138 млрд руб. За первое полугодие 2020 года российские банки заработали 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июнь 2020 года составила 337,5 млрд руб.


Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в июне, то объем его активов увеличился на 1,4% до 103,2 трлн руб. В большей части это произошло за счет роста высоколиквидных компонентов (ценных бумаг и остатков на корреспондентских счетах). Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 104 млрд руб. (-0,3%). При этом розничный кредитный портфель увеличился на 178 млрд руб. (+1,0%). Таким образом, по состоянию на 1 июля 2020 года совокупный объем кредитов экономике изменился незначительно и составил 54,2 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что в первую неделю месяца цены выросли на 0,3% вследствие индексации тарифов ЖКХ, в остальном недельный рост цен в среднем держался на уровне 0-0,1%. По итогам июля инфляция составила 0,4%. С начала года рост цен составил 3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4% после 3% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%
Июль	0,2%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июле среднее значение курса доллара составило 71,3 руб. после 69,2 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 73,4 руб. на фоне

периода выплат дивидендов, а также данных Минэнерго о падении в июле объема экспорта нефти в натуральном выражении к июлю 2019 года более чем на 25%.

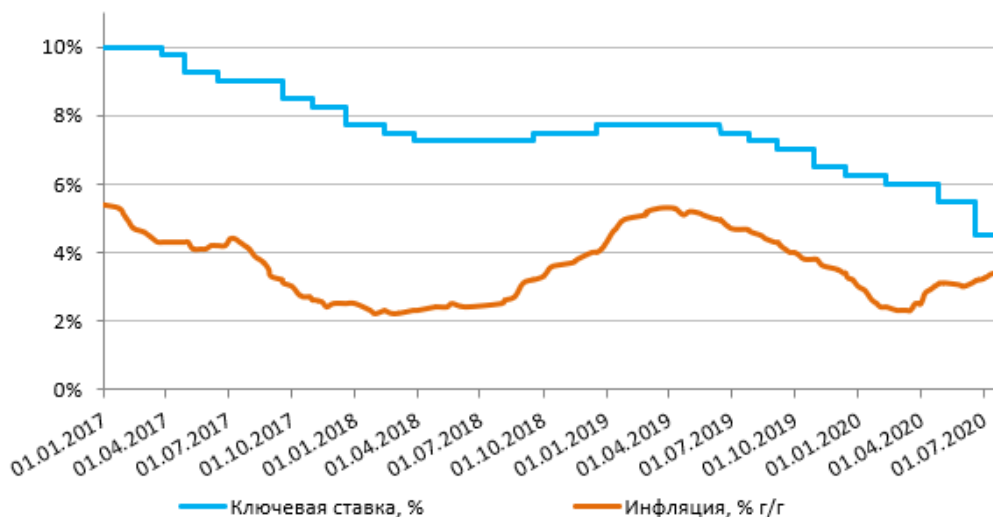
Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2
Июль'20	70,0	73,4	71,3

Следует отметить, что 24 июля состоялось заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалась стабилизация инфляционных ожиданий населения и сохранение риска отклонения инфляции вниз от 4% в 2021 году. Существенное смягчение денежно-кредитной политики, реализованное с апреля, было направлено на ограничение этого риска. Кроме того, Банк России снизил прогнозный диапазон инфляции на текущий год до 3,7-4,2%, в то время как ранее регулятор оценивал диапазон роста потребительских цен по итогам 2020 года в 3,8-4,8%. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %




Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой половине июля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за первое полугодие 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 22,3 млрд долл., упав почти в два раза относительно значения за аналогичный период прошлого года. Заметим, что по итогам II квартала 2020 года сальдо счета текущих операций оказалось практически нулевым (+0,6 млрд долл.). Если принять во внимание публиковавшуюся ранее Банком


России оценку профицита сальдо счета текущих операций по итогам января-мая, которая составила 28,9 млрд долл., то можно оценить дефицит счета текущих операций по итогам июня в 6,6 млрд долл. Торговый баланс по итогам первого полугодия 2020 упал на 46,4% до 46,3 млрд долл. за счет ускоренного падения экспорта при более скромном снижении импорта. Товарный экспорт потерял 23,5% и составил 156,1 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы и уменьшения объема экспортных поставок в натуральном выражении. Товарный импорт составил 109,8 млрд долл., снизившись всего на 6,7%. В то же время, дефицит прочих статей счета текущих операций значительно сократился на фоне сохранявшихся в связи с пандемией ограничений. В частности, дефицит баланса услуг упал на 41,3% до 8,8 млрд долл., дефицит баланса оплаты труда снизился на 30,8%, а дефицит баланса инвестиционных доходов сжался почти вдвое (до 11,8 млрд долл.) на фоне отмены или переноса выплат дивидендов некоторыми компаниями-резидентами из-за негативных экономических условий.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:			ИП 2020 / ИП 2019, %
	II кв. 2020 г.	ИП 2020 г.	ИП 2019 г.	
Счет текущих операций	0,6	22,3	43,4	-48,6%
Торговый баланс	14,3	46,3	86,4	-46,4%
Экспорт	67,9	156,1	204,0	-23,5%
Импорт	53,6	109,8	117,7	-6,7%
Баланс услуг	-2,1	-8,8	-15,0	-41,3%
Баланс оплаты труда	-0,1	-0,9	-1,3	-30,8%
Баланс инвестиционных доходов	-10,2	-11,8	-23,1	-48,9%

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 25,6 млрд долл., зафиксированное в первом полугодии прошлого года, сменилось их погашением, и в январе-июне 2020 года чистое погашение внешних обязательств составило 12,6 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов упало почти в два раза на фоне значительного сокращения объема размещения активов банковским сектором за рубежом.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и
финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:			ИП 2020 / ИП 2019, %
	II кв. 2020 г.	ИП 2020 г.	ИП 2019 г.	
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,2	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-1,6	-12,6	25,6	-
в т.ч. частным сектором	-1,0	-11,6	8,9	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	11,1	16,6	32,8	-49,4%
в т.ч. частным сектором	10,4	15,9	31,5	-49,5%
Чистые ошибки и пропуски	-0,6	-0,8	-0,9	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	12,1	28,9	23,3	+24,0%

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I полугодия 2020 года составило 11,6 млрд долл. (банки погасили долга на 15,7 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли задолженности на 4,1 млрд долл.). Чистое приобретение

зарубежных финансовых активов частного сектора составило 15,9 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов всего на 1,1 млрд долл., в то время как прочие сектора купили активов на 14,8 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 0,8 млрд долл. В результате чистый отток частного капитала составил 28,9 млрд долл., увеличившись на 24% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (23,3 млрд долл.).



Показатель	1.07.19	1.07.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,678	477,229	-1,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	518,363	568,872	+9,7%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2020 года за год снизился на 1,3%. Ключевую роль в динамике показателя сыграли операции банковского сектора по сокращению задолженности перед нерезидентами. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 9,7%, в том числе, в результате положительной курсовой переоценки активов и повышения цен на золото, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

В июне 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 6,4% после снижения на 10,9% в мае, при этом по итогам II квартала 2020 года снижение ВВП России оценивается в 9,4%;

Промпроизводство в июне 2020 года в годовом выражении замедлило падение до 9,4% с 9,6% месяцем ранее, а по итогам I полугодия 2020 года промышленное производство сократилось на 3,5%;

Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2020 года составил 3,2 трлн руб. по сравнению с 6,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,8 п.п. до 36%;

Банковский сектор в июне заработал 79 млрд руб. прибыли, которая в большей части пришлась на Сбербанк. За январь-июнь 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;

Рост потребительских цен в июле 2020 года составил 0,4% на фоне индексации тарифов на услуги ЖКХ, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4%;

Среднее значение курса доллара США в июле 2020 года на фоне дивидендного периода и падения объема экспорта нефти увеличилось до 71,3 руб. по сравнению с 69,2 руб. в июне;

Ключевая ставка по итогам заседания Совета директоров Банка России 24 июля была снижена на 25 п.п. до 4,25%;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I полугодия 2020 года упало на 48,6% до 22,3 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 24% и составил 28,9 млрд долл.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право аренды;
- право безвозмездного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при

индивидуальной оценке земельных участков не совсем корректна. Поэтому за основу принимается иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Данная классификация приводится в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 42-44).

Принадлежность земельного участка к тому или иному сегменту определяется исходя из анализа фактического или предполагаемого использования участка.

Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная – деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ
			Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения гостиниц
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки и здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
			Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в т.ч. размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		Земли с/х назначения	<p>объектов индивидуального жилищного строительства</p> <p>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)</p> <p>Земельные участки для размещения объектов индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях</p> <p>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</p>
5	Земельные участки под объекты рекреации	<p>Земли особо охраняемых территорий.</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	<p>Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности</p> <p>Курортная деятельность – использование, в т.ч. с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов</p> <p>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</p>
6	Земельные участки под придорожный сервис	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения</p>

Как видно из таблицы, сегмент рынка земельных участков под индустриальную застройку включает земельные участки категории земель населенных пунктов и промышленности⁶.

⁶ Здесь и далее категория земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» указывается как «земли промышленности».

Объект оценки: земельный участок категории земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный в г. Пушкино Московской области.

Вывод: Таким образом, учитывая данные о виде разрешенного использования оцениваемого участка, сегмент рынка, к которому он относится, можно охарактеризовать как рынок земельных участков под индустриальную застройку.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный участок, здания, сооружения, предприятия, помещения, многолетние насаждения, вещные права, иные объекты
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных домов, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Глазова имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды.

Вывод: В состав Объекта оценки входит имущественный комплекс, представленный объектами производственно-складского назначения, а также объектами иного назначения, необходимых для нормальной эксплуатации основных площадей. Таким образом, Объект оценки относится к рынку производственно-складской недвижимости Московской области.

4.3. Обзор рынка земель населенных пунктов Московской области⁷

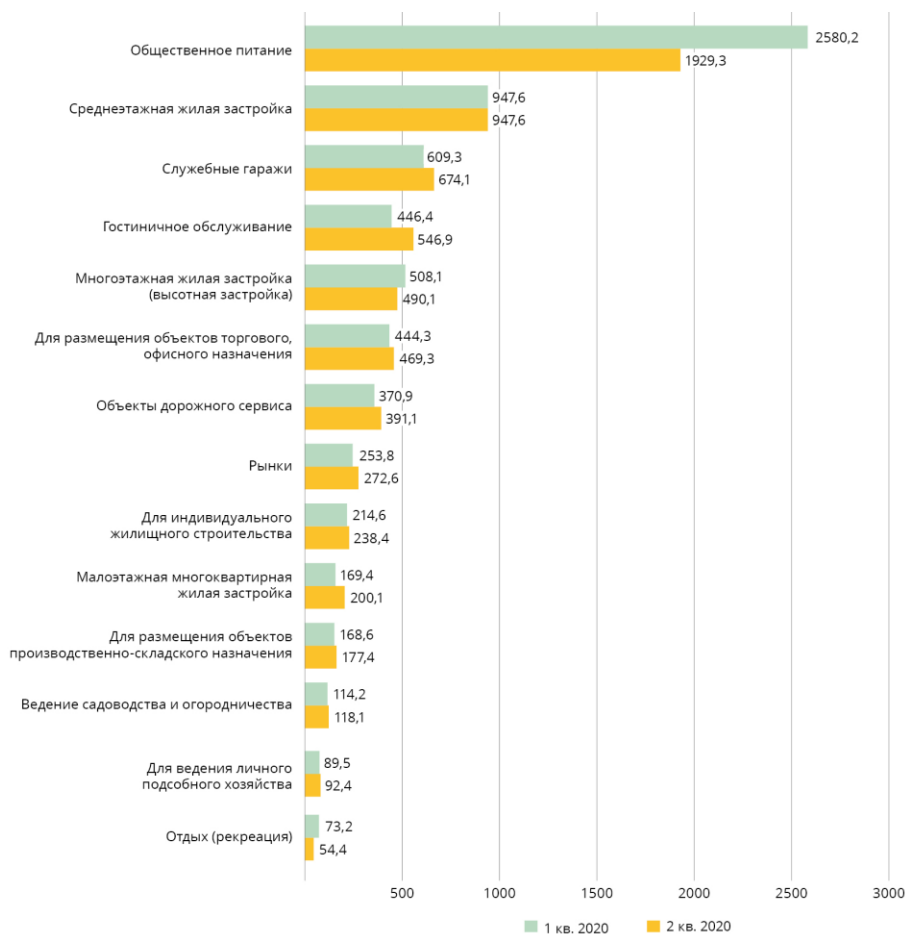
Таблица 5. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2020 г., руб./сот.

Виды разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	3 000	5 829 300	118 056	3,4%
Для индивидуального жилищного строительства	2 500	11 104 110	238 368	11,1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	3 333	1 718 182	92 478	3,3%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	31 123	1 797 010	200 147	18,1%
Среднеэтажная жилая застройка	648 228	2 333 333	947 643	0,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	143 008	2 500 000	490 117	-3,5%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	46 296	2 711 864	469 305	5,6%
Рынки	232 394	415 476	272 622	7,4%
Общественное питание	891 667	5 400 000	1 929 312	-25,2%
Гостиничное обслуживание	136 364	1 333 333	546 855	22,5%
Отдых (рекреация)	13 483	660 000	54 387	-25,7%
Служебные гаражи	46 667	1 550 606	674 060	10,6%
Объекты дорожного сервиса	71 805	3 500 000	391 140	5,5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	4 706	2 884 111	177 435	5,2%

Источник: brn.media

⁷ Источник информации: <https://analytics.brn.media/edition1780/article1799.html>

Рисунок 4 Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1 - 2 кв. 2020 г., тыс.руб./сот.



Источник: brn.media

Таблица 6. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	95 902	46,9% ¹	119 267	-12%	107 075	-7%
Волоколамский г.о.	25 994	-24%	65 565	-7%	47 592	-1%
г.о.Балашиха	388 794	18%	376 723	-18%	513 116	3%
г.о.Бронницы	73 873	20%	79 669	-15%	61 935	н/д
г.о.Воскресенск	59 932	13%	59 139	1%	51 630	1%
г.о.Долгопрудный	420 408	25%	571 687	-2%	646 552	н/д
г.о.Домодедово	141 219	-1%	91 951	2%	197 094	21%
г.о.Дубна	63 530	-18%	183 595	-29%	-	-
г.о.Егорьевск	47 136	28%	51 049	5%	41 394	-2%
г.о.Жуковский	158 543	4%	262 411	1%	-	-
г.о.Зарайск	18 089	-22%	43 319	26%	32 636	-1%
г.о.Ивантеевка	175 615	12%	312 323	-11%	-	-
г.о.Истра	130 863	-20%	322 121	20%	154 100	-4%
г.о.Кашира	41 448	16%	46 889	13%	25 660	-9%
г.о.Клин	33 543	36% ¹	51 889	11%	46 121	-5%
г.о.Королёв	382 441	-8%	648 850	2%	500 000	0%
г.о.Котельники	742 872	-15%	714 563	-14%	-	-

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о.Красноармейск	130 557	44%2	205 414	-25%	106 667	-26%
г.о.Красногорск	717 337	11%	903 434	25%	628 266	-6%
г.о.Лобня	241 427	-10%	284 951	4%	326 923	н/д
г.о.Лосино-Петровский	165 323	11%	184 206	-19%	197 368	-3%
г.о.Лотошино	27 419	6%	35 978	-10%	29 571	0%
г.о.Луховицы	40 500	-20%	45 869	13%	36 670	9%
г.о.Лыткарино	174 456	-2%	262 687	-49%1	26 800	0%
г.о.Люберцы	292 756	-29%	490 538	9%	185 185	н/д
г.о.Мытищи	144 974	29%	374 582	12%	446 346	37%2
г.о.Озёры	28 827	-5%	80 628	21%	51 377	11%
г.о.Павловский Посад	39 272	0%	107 704	23%	67 045	2%
г.о.Подольск	223 577	28%	231 140	1%	253 717	4%
г.о.Протвино	38 494	12%	49 588	н/д	-	-
г.о.Пушино	43 870	1%	56 652	-3%	41 111	-18%
г.о.Серебряные Пруды	24 258	7%	24 115	-5%	31 639	12%
г.о.Серпухов	33 281	-6%	48 692	-8%	59 168	2%
г.о.Солнечногорск	92 422	-14%	145 199	-18%	143 317	17%
г.о.Ступино	55 819	42%1	46 264	-27%	70 104	1%
г.о.Фрязино	100 000	-10%	177 143	6%	175 000	7%
г.о.Химки	404 728	-24%	818 849	-3%	431 353	1%
г.о.Черноголовка	86 667	2%	125 499	-17%	110 433	2%
г.о.Чехов	49 250	-15%	101 721	11%	78 256	13%
г.о.Шатура	32 615	17%	34 093	18%	23 385	-6%
г.о.Шаховская	18 978	-9%	20 211	5%	25 486	13%
г.о.Щёлково	97 283	-17%	154 717	7%	123 595	11%
г.о.Электрогорск	44 520	24%	55 655	7%	-	-
г.о.Электросталь	66 939	-1%	157 063	15%	54 746	-19%
Дмитровский г.о.	59 883	-32%1	114 517	19%	75 728	4%
ЗАО Краснознаменск	450 000	113%2	547 372	-2%	-	-
Коломенский г.о.	48 999	-5%	60 909	-3%	29 713	8%
Ленинский м.р.	286 424	23%	327 473	-5%	442 998	21%
Можайский г.о.	56 261	21%	41 503	-12%	53 678	-1%
Наро-Фоминский г.о.	73 240	23%	192 292	25%	117 733	22%
Одинцовский г.о.	806 410	8%	1 101 039	29%	247 763	-6%
Орехово-Зуевский г.о.	43 892	8%	69 734	1%	55 375	12%
Пушкинский г.о.	170 280	13%	101 474	-24%	204 619	0%
Раменский г.о.	83 497	5%	123 608	-3%	118 830	-3%
Рузский г.о.	68 044	19%	100 689	11%	73 124	0%
Сергиево-Посадский г.о.	28 498	-5%	105 906	15%	56 267	4%
Талдомский г.о.	41 314	9%	41 198	-7%	33 976	-11%

Источник: brn.media

Таблица 7. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальные образования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	105 952	-4%	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	75 000	0%	-	-	-	-
г.о.Балашиха	-	-	-	-	1 632 315	8%
г.о.Бронницы	114 815	-71%1	-	-	-	-
г.о.Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о.Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о.Домодедово	164 591	50%2	648 228	0%	824 176	0%
г.о.Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о.Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о.Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о.Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о.Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о.Истра	261 852	-1%	-	-	-	-
г.о.Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о.Клин	-	-	-	-	-	-
г.о.Королёв	684 211	0%	-	-	-	-
г.о.Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о.Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о.Красногорск	483 333	0%	-	-	-	-
г.о.Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о.Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о.Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о.Луховицы	-	-	-	-	216 216	-11%
г.о.Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о.Люберцы	307 960	-8%	-	-	407 372	0%
г.о.Мытищи	205 186	105%1	2 333 333	0%	-	-
г.о.Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о.Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о.Подольск	81 412	-14%	-	-	1 000 000	0%
г.о.Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о.Пушино	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о.Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о.Солнечногорск	193 975	21%	-	-	239 030	-19%
г.о.Ступино	85 000	-39%1	-	-	-	-
г.о.Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о.Химки	1 234 450	0%	-	-	500 000	0%
г.о.Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о.Чехов	70 213	0%	-	-	260 816	0%
г.о.Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о.Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о.Щёлково	74 118	-73%1	-	-	-	-
г.о.Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о.Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский	90 476	0%	-	-	-	-

Муниципальные образования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. ЗАТО Краснознаменск	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	80 000	н/д	-	-	-	-
Ленинский м.р.	892 040	0%	-	-	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	149 479	7%	-	-	171 453	20%
Одинцовский г.о.	626 289	29%	-	-	1 428 786	6%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	384 211	0%	-	-	2 000 000	0%
Раменский г.о.	45 748	21%	-	-	487 020	-1%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	47 120	1%	-	-	-	-

Источник: brn.media

Таблица 8. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальные образования	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	206 516	-12%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	221 429	-7%	-	-	-	-	-	-
г.о.Балашиха	905 650	-25%	-	-	-	-	-	-
г.о.Воскресенск	80 000	-30% ¹	-	-	-	-	-	-
г.о.Долгопрудный	509 356	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Домодедово	711 882	22%	-	-	-	-	859 701	-2%
г.о.Дубна	596 154	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Зарайск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Истра	644 516	19%	-	-	-	-	-	-
г.о.Кашира	437 500	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Клин	178 444	2%	-	-	-	-	-	-
г.о.Королёв	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Красногорск	1 223 521	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о.Лобня	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Лосино-Петровский	318 182	н/д	415 476	н/д	-	-	-	-
г.о.Луховицы	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Люберцы	292 683	-26%	-	-	1 455 628	0%	-	-
г.о.Мытищи	537 957	1%	-	-	-	-	-	-
г.о.Павловский Посад	1 290 870	-9%	-	-	-	-	-	-
г.о.Подольск	813 953	-17%	-	-	-	-	-	-

Муниципальные образования	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о.Реутов	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Серпухов	461 267	-26%	-	-	-	-	-	-
г.о.Солнечногорск	224 924	-20%	256 261	0%	-	-	258 794	3%
г.о.Ступино	543 939	287% 1	-	-	-	-	-	-
г.о.Химки	454 393	14%	-	-	-	-	-	-
г.о.Чехов	236 717	-24%	-	-	-	-	-	-
г.о.Шатура	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Шаховская	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о.Щёлково	367 273	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Электросталь	446 160	-8%	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	319 319	8%	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	1 333 333	0%
Ленинский м.р-н	621 016	-23%	-	-	4 895 105	н/д	1 156 000	0%
Можайский г.о.	383 624	-20%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	351 723	28%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	762 111	10%	-	-	-	-	400 000	н/д
Орехово-Зуевский г.о.	422 350	20%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	555 509	26%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	154 243	-23%	-	-	891 667	н/д	136 364	н/д
Рузский г.о.	320 451	-24%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	497 233	2%	232 394	0%	-	-	781 818	0%

Источник: brn.media

Таблица 9. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	232 683	н/д	-	-	142 829	1%
Волоколамский г.о.	269 938	н/д	-	-	-	-	42 600	-23%
г.о.Балашиха	-	-	761 124	0%	2 266 181	19%	816 327	8%
г.о.Воскресенск	-	-	153 846	н/д	-	-	21 810	-7%
г.о.Долгопрудный	-	-	-	-	187 500	0%	422 608	-19%
г.о.Домодедово	-	-	-	-	115 887	-29%	204 243	26%
г.о.Дубна	83 333	0%	-	-	-	-	-	-
г.о.Егорьевск	-	-	46 667	-10%	300 000	0%	-	-

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	136 585	0%
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-	41 667	0%
г.о. Истра	-	-	-	-	320 000	0%	349 867	104%1
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	151 778	-23%
г.о. Клин	232 143	н/д	-	-	-	-	49 210	1%
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-	1 272 379	-23%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	1 179 730	195%2
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	289 673	-29%
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	436 117	18%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	37 619	н/д
г.о. Люберцы	-	-	200 000	н/д	-	-	196 345	-21%
г.о. Мытищи	40 484	-76,3%1	-	-	760 870	7%	193 961	-28%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	333 333	89,8%3	-	-	185 897	-3%
г.о. Реутов	-	-	-	-	800 000	н/д	-	-
г.о. Серебряные Пруды	20 750	н/д	-	-	244 000	209%4	-	-
г.о. Серпухов	18 534	н/д	-	-	84 444	0%	29 204	-15%
г.о. Солнечногорск	74 044	49,9%2	406 250	-18%	489 394	-36%5	176 309	-12%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	38 932	26%
г.о. Химки	-	-	428 571	н/д	-	-	418 208	1%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	67 589	-20%
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-	142 857	н/д
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	32 688	-26%
г.о. Щёлково	-	-	500 000	0%	524 074	-5%	119 601	-23%
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	-	-	1 442 308	0%	-	-	116 685	-16%
Коломенский г.о.	132 409	11%	-	-	-	-	65 549	-4%
Ленинский м.р-н	452 632	5%	313 357	-29%	504 840	0%	274 932	2%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	38 722	-24%
Наро-Фоминский г.о.	43 333	н/д	-	-	672 297	1%	252 223	15%
Одинцовский г.о.	254 789	0%	-	-	599 511	-6%	451 043	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	75 385	10%
Пушкинский г.о.	-	-	588 235	0%	1 500 000	0%	263 426	-1%
Раменский г.о.	29 412	н/д	-	-	117 422	18%	144 952	29%
Рузский г.о.	-	-	-	-	89 344	0%	107 400	2%
Сергиево-Посадский г.о.	20 994	55,7%1	-	-	-	-	32 686	-28%

Источник: brn.media

Таблица 10. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	630 139	-23%	-	-	4 895 105	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	646 813	-1%	-	-	-	-	400 000	н/д
> 10 ≤ 15	567 867	-28%	-	-	-	-	696 183	-11%
> 15 ≤ 30	598 411	-2%	232 394	0%	1 455 628	-43,6% ¹	951 765	22%
> 30 ≤ 50	480 662	-7%	355 510	0%	-	-	875 000	0%
> 50 ≤ 100	568 067	-17%	415 476	н/д	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	520 620	15%	-	-	-	-	251 323	0%
> 300 ≤ 500	460 382	-15%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	446 644	-6%	250 000	0%	-	-	-	-
> 1000	423 542	25%	-	-	-	-	-	-

Источник: brn.media

Таблица 11. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	83 333	0%	-	-	-	-	337 220	-31% ⁶
> 5 ≤ 10	385 036	1%	433 333	3%	763 736	27%	321 157	-27%
> 10 ≤ 15	466 667	н/д	428 571	н/д	839 337	-4%	267 454	-28%
> 15 ≤ 30	-	-	336 156	-24%	972 715	64% ⁵	344 999	-7%
> 30 ≤ 50	410 526	17%	-	-	399 495	28%	314 737	8%
> 50 ≤ 100	54 740	-45% ¹	558 189	18%	579 139	-10%	228 288	-5%
> 100 ≤ 300	129 295	53% ²	-	-	764 270	21%	210 251	-13%
> 300 ≤ 500	124 197	-41% ³	-	-	-	-	172 325	-7%
> 500 ≤ 1000	25 503	-66% ⁴	761 124	0%	-	-	185 622	5%
> 1000	47 427	-2%	-	-	215 037	0%	144 778	31% ⁷

Описание ценовой ситуации в разрезе ВРИ

Ведение садоводства и огородничества

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средневзвешенная цена участков для ведения садоводства и огородничества выросла на 3,4% и составила 118,1 тыс. руб./сот.

Наименьшими ценами (до 30 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, расположенные в городских округах, наиболее удаленных от МКАД: Зарайск, Шаховская, Серебряные пруды, Волоколамский, Сергиево-Посадский, Лотошино, Озеры. Минимальная цена (3 тыс. руб./сот.)

отмечена в Волоколамском городском округе за участок площадью 5 га (электричество проходит по границе).

Высокие цены (от 400 тыс. руб./сот.) зафиксированы в развитых муниципальных образованиях, непосредственно примыкающих к МКАД: городских округах Химки, Долгопрудный, Красногорск, Котельники, Одинцовском городском округе, ЗАТО Краснознаменск. Наиболее дорогие участки (от 2,5 млн руб./сот.) расположены в застроенных коттеджных поселках или стародачных местах в г.о. Красногорск и Одинцовском городском округе. Максимальная цена для данного ВРИ – 5,8 млн руб./сот. – зафиксирована в коттеджном поселке с центральными коммуникациями в районе Ильинского шоссе в Красногорском г.о. В ЗАТО Краснознаменск отмечен значительный рост цен, что объясняется присутствием в экспозиции единственного предложения: вышел на продажу участок по цене 450 тыс. руб./сот., при этом в рассматриваемый период выбыли с рынка два участка в СНТ «Росинка Изумрудная» по ценам 158 и 253 тыс. руб./сот.

Прирост цены в Богородском городском округе связан с выбытием из экспозиции участка площадью 5,7 га, предлагаемого ранее по цене 21,9 тыс. руб./сот. В городском округе Клин из экспозиции выбыл крупный участок (15,1 га) по цене 6,6 тыс. руб./сот., что обусловило прирост цены на 36%, до 33,4 тыс. руб./сот. На территории г.о. Красноармейск предложения участков для ведения садоводства и огородничества подорожали на 44%, поскольку на продажу вышли два участка в обжитых дачных поселках на берегу водоемов по ценам свыше 200 тыс. руб./сот., в то время, как в 1-м квартале цены здесь не превышали 121 тыс. руб./сот. В городском округе Ступино из экспозиции выбыл участок площадью 40 га на расстоянии 50 км от МКАД, предлагаемый ранее по цене 25 тыс. руб./сот., что привело к приросту цены в данной локации на 42%.

В Дмитровском городском округе средневзвешенная цена предложения снизилась на 32%, что обусловлено выходом на продажу крупного участка, площадью около 30 га, в районе дер. Аладьино (67 км. от МКАД) по цене 9,4 тыс. руб./сот.

В разрезе площадей наибольшей средневзвешенной ценой (620,7 тыс. руб./сот, +15%), как и в предыдущие периоды, характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Минимальная средневзвешенная цена (23 тыс. руб./сот., -27%) зафиксирована для участков площадью более 10 га.

Для индивидуального жилищного строительства

Средневзвешенная удельная цена участков для индивидуального жилищного строительства выросла на 11,1% и составила 238,4 тыс. руб./сот.

Наименьшая средневзвешенная цена – 20,2 тыс. руб./сот. (+5%), как и в предыдущие периоды, была отмечена в городском округе Шаховская. По минимальной цене в данном сегменте – 2,5 тыс. руб./сот. – экспонировался участок в городском округе Серебряные Пруды площадью 6 га, размежеванный на более мелкие участки (инженерные сети находятся в непосредственной близости к границе участка).

Наибольшая средневзвешенная цена – 1,1 млн руб./сот. (+29% к 1-му кварталу 2020 г.) – зафиксирована в Одинцовском городском округе. Здесь располагаются участки, предлагаемые по максимальным для Московской области ценам. Во 2-м квартале 2020 г. на продажу вышел ряд участков в престижных локациях на Рублево-Успенском шоссе: в Барвихе, Жуковке, Раздорах по ценам, превышающим 7 млн руб./сот.; максимальная цена – 11,1 млн руб./сот. – отмечена для лесного участка в коттеджном поселке «Фонд развития Международного Университета» на 2-м км Сколковского шоссе.

Значительная отрицательная динамика (-49%) зафиксирована в городском округе Лыткарино, это объясняется тем, что в данной локации экспонируется небольшое число

предложений. Во 2-м квартале с рынка выбыл участок площадью 44 сот. в черте города со всеми коммуникациями, предлагаемый по цене более 500 тыс. руб./сот. (в 1-м квартале это было единственное предложение), на рынке присутствовало несколько участков по ценам от 98 до 476 тыс. руб./сот.

Наибольшей средневзвешенной ценой (1,1 млн руб./сот., +11% к 1-му кварталу 2020 г.) характеризовались участки площадью от 50 до 100 сот. Самый низкий средневзвешенный показатель цены (94,8 тыс. руб./сот., +2%) зафиксирован для крупных участков, площадью более 10 га.

Для ведения личного подсобного хозяйства

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для ведения личного подсобного хозяйства в Московской области во 2-м квартале составила 92,4 тыс. руб./сот. (3,3% к 1-му кварталу 2020 г.).

В разрезе муниципальных образований наибольшей средневзвешенной ценой (646,6 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, расположенные в городском округе Долгопрудный. По максимальной для данного ВРИ цене – 1,7 млн руб./сот. – предлагался участок в деревне Глухово (городской округ Красногорск) вблизи береговой линии. Следует отметить, что на рынке присутствует участок площадью 10 сот. в черте города Коломна по цене 2,05 млн руб./сот., однако данное предложение предусматривает перспективу перевода в вид разрешенного использования «для размещения объектов торгового назначения», поэтому не было учтено в расчетах.

Наименьшая средневзвешенная цена (23,4 тыс. руб./сот., -6,3% к 1-му кварталу 2020 г.) зафиксирована для участков в г.о. Шатура. Минимальная цена предложения (3,3 тыс. руб./сот.) зафиксирована в Талдомском городском округе за участок площадью 30 сот. в районе деревни Ермолино.

Рост цен в городском округе Мытищи на 37%, до 446,3 тыс. руб./сот. обусловлен выходом на рынок ряда участков в коттеджных поселках в районе деревни Витенево по ценам от 700 тыс. руб./сот. до 1,2 млн руб./сот.

В разрезе площадей наибольшей средневзвешенной ценой предложения (247,1 тыс. руб./сот., -3%) характеризовались участки площадью менее 5 сот. Значительная положительная динамика (+83%) в сегменте участков площадью от 5 до 10 га обусловлена выбытием с рынка предложения в городском округе Шаховская площадью около 6 га, предлагаемого по цене 5,4 тыс. руб./сот.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Во 2-м квартале 2020 г. на земельном рынке Московской области средневзвешенная цена предложения участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки снизилась на 18,1% и составила 200,1 тыс. руб./сот.

Низкий уровень цен отмечен в Раменском городском округе (45,7 тыс. руб./сот., 21% к 1-му кварталу 2020 г.). Здесь расположен участок площадью 186,4 сот., предлагаемый по минимальной для данного вида разрешенного использования цене – 31,1 тыс. руб./сот.

Наибольший средневзвешенный удельный показатель цен зафиксирован в Химках, где цена осталась неизменной, здесь на рынке представлен всего один участок площадью 10,5 сот. по цене 1,23 млн руб./сот. Максимальная для данного ВРИ цена – 1,8 млн руб./сот. – зафиксирована в Немчиновке (Одинцовский г.о.)

В городском округе Бронницы зафиксирована значительная отрицательная динамика (-71%). Здесь в экспозиции представлены единичные предложения; с рынка выбыл участок с

коммуникациями площадью 10 сот. на ул. Рябиновой, предлагаемый по цене 390 тыс. руб./сот., на продажу был выставлен участок площадью 13,5 сот. в черте города по цене 114,8 тыс. руб./сот. Значительная положительная динамика была отмечена в городском округе Домодедово, где цена выросла на 50% – до 164,6 тыс. руб./сот., поскольку с рынка выбыл участок площадью 5,7 га, предлагаемый по цене 79,1 тыс. руб./сот. В городском округе Мытищи, где представлены единичные предложения, прирост средневзвешенной цены составил 105%, поскольку на рынок вышел участок площадью более 8 га в мкр. «Дружба» по цене 459,6 тыс. руб./сот.

В городском округе Ступино снижение цены на 39%, до 85 тыс. руб./сот., объясняется тем, что во 2-м квартале с рынка выбыл участок площадью 8 сот. на ул. Колхозной, предлагаемый по цене 206,5 тыс. руб./сот., в экспозиции остался только 1 участок площадью 10 сот. в районе пос. Малино по цене 85 тыс. руб./сот. В городском округе Щелково, где цена снизилась на 73%, также экспонировались единичные предложения – 2 участка в районе дер. Малые Петрищи по ценам 70 и 77,7 тыс. руб./сот.; в рассматриваемый период с рынка выбыл участок площадью около 5 га вблизи лесного массива, предлагаемый по цене 246 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольший средневзвешенный показатель цен предложения – 433,6 тыс. руб./сот. отмечен для участков площадью от 3 до 5 га. Высокая положительная динамика (более 100%) в этом диапазоне обусловлена выходом на рынок участка площадью 3,5 га в районе деревни Веледниково (Истринский г.о.) по цене 826 тыс. руб./сот.

Среднеэтажная жилая застройка

Во 2-м квартале 2020 г. на рынке Московской области средневзвешенная цена предложения участков для среднеэтажной жилой застройки осталась неизменной – 947,6 тыс. руб./сот., как и в 1-м квартале в экспозиции присутствовали только 2 предложения: в городском округе Домодедово на продажу был выставлен участок площадью 69 сот. по цене 648 тыс. руб./сот., в Мытищах – участок площадью 15 сот. экспонировался по цене 2,3 млн руб./сот.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для многоэтажной жилой застройки в Московской области снизилась на 3,5% и составила 490 тыс. руб./сот.

Максимальная цена – 2 млн руб./сот., как и в предыдущий период, зафиксирована в Пушкинском городском округе, где представлено только одно предложение – участок площадью 30 сот. в шаговой доступности от ж/д станции Пушкино.

Как и в предыдущие периоды, максимальная цена отмечена в Одинцовском городском округе – 2,5 млн руб./сот. – за участок, расположенный в центре города Одинцово на ул. Маршала Неделина.

В разрезе площадей наименьшей средневзвешенной удельной ценой (326,2 тыс. руб./сот., +0%) характеризовались участки, площади которых превышали 10 га; наибольшей – 1,38 млн руб./сот. (+22%) – участки площадью от 3 до 5 га.

Для размещения объектов торгового, офисного назначения

Во 2-м квартале 2020 г. средневзвешенная цена участков, предназначенных для размещения объектов торгового и (или) офисного назначения, в Московской области составила 469,3 тыс. руб./сот. (+5,6%) к 1-му кварталу 2020 г. Цены на участки находились в диапазоне от 46,3 тыс. руб./сот. до 2,7 млн руб./сот.

Наибольшая средневзвешенная цена предложения – 1,29 млн руб./сот. – отмечена в городском округе Павловский Посад, где на рынке представлено несколько участков, наибольший из которых, площадью 40 сот., предлагался за 1,5 млн руб./сот. Высокие цены (от 700 тыс. руб. /сот.) во 2-м квартале отмечены в городских округах Красногорск, Балашиха, Подольск, Домодедово и Одинцовском г.о., где в центре города Одинцово расположен участок, предлагаемый по максимальной для данного ВРИ цене – 2,7 млн руб./сот.

Во 2-м квартале 2020 г. в городском округе Ступино на продажу был выставлен участок в черте города площадью 12 сот. по цене 1,2 млн руб./сот., что обусловило значительный прирост цены в этой локации, где представлены единичные предложения. В городском округе Воскресенск снижение средневзвешенной цены составило 30%, поскольку из экспозиции выбыл участок площадью 15 сот. в районе села Чемодурово по цене 130 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшей средневзвешенной ценой – 646,8 тыс. руб./сот. (-1%) – характеризовались участки площадью от 5 до 10 сот., наименьшей – 423,5 тыс. руб./сот. (+25%) – участки площадью более 10 га.

Рынки

Во 2-м квартале 2020 г. в сегменте земельных участков, предназначенных для размещения рынков, средневзвешенная цена выросла на 7,4%, до 272,6 тыс. руб./сот. На рынке было представлено 4 предложения.

Участок площадью 28,4 сот. находится в г. Пересвет (Сергиево-Посадский г.о.), его цена составляет 232,4 тыс. руб./сот. В Солнечногорском городском округе на рынке оставались в экспозиции 2 предложения: участок площадью 39,4 сот. по цене 355,5 тыс. руб./сот.; участок площадью 624,3 сот. за 250 тыс. руб./сот., находящийся на первой линии Ленинградского шоссе. Кроме того, в рассматриваемый период на продажу вышел участок площадью 84 сот. в городском округе Лосино-Петровский по цене 415,5 тыс. руб./сот.

Гостиничное обслуживание

Во 2-м квартале 2020 г. средневзвешенная цена на участки, предназначенные для размещения гостиниц, в Московской области составила 546,9 тыс. руб./сот. (+22,5%). Наиболее дорогие участки (более 600 тыс. руб./сот.) расположены в черте крупных городов, а также в локациях с хорошими природными условиями (лес, водоем). Участки обеспечены коммуникациями.

На рынке наибольшие ценовые показатели были зафиксированы в Ленинском муниципальном районе, где экспонировался участок площадью 25 сот. по цене 1,15 млн руб./сот., в Коломенском городском округе участок площадью 30 сот. предлагался по цене 1,3 млн руб./сот. Минимальная средневзвешенная цена (136,4 тыс. руб./сот.) отмечена в Раменском городском округе, где на продажу был выставлен участок площадью 11 сот.

Общественное питание

Предложения земельных участков для размещения объектов общественного питания во 2-м квартале 2020 г. были представлены 4 участками, средневзвешенная цена которых составила 1,9 млн руб./сот., что на 25,2% ниже, чем в 1-м квартале 2020 г.

В центре города Люберцы в экспозиции оставался участок площадью 18,5 сот. по цене 1,45 млн руб./сот. В Ленинском муниципальном районе на рынке представлены два участка площадью 2,2 и 5 сот. по ценам 3,7 и 5,4 млн руб./сот. соответственно. В Раменском городском округе в деревне Ивановка предлагался участок площадью 12 сот. по цене 891,7 тыс. руб./сот.

Отдых (рекреация)

Средневзвешенная удельная цена участков, предназначенных для отдыха (рекреации), во 2-м квартале 2020 г. составила 54,4 тыс. руб./сот. (-25,7%).

В городском округе Мытищи на рынок был выставлен участок площадью 31 га в районе дер. Болтино по цене 40,4 тыс. руб./сот., из экспозиции выбыл участок площадью 5,86 га, предлагаемый по цене 170,6 тыс. руб./сот., что привело к снижению цены в локации на 76,3%. В городском округе Солнечногорск средневзвешенная цена выросла на 49,9%, поскольку на рынок вышли несколько участков общей площадью более 16 га по цене 144,6 тыс. руб./сот. Рост цен в Сергиево-Посадском городском округе на 55,7%, до 20,9 тыс. руб./сот., связан с выходом на рынок участка площадью 15 сот. в районе парка Скитские пруды по цене 466,6 тыс. руб./сот.

Наибольшей средневзвешенной ценой (466,7 тыс. руб./сот.) характеризовались участки в диапазоне площадей от 10 до 15 сот. Наименьшая цена (25,5 тыс. руб./сот.) отмечена для участков площадью от 5 до 10 га., снижение цены в этом диапазоне объясняется выбытием из экспозиции участка площадью 5,86 га в г.о. Мытищи по цене 170,6 тыс. руб./сот.

Служебные гаражи

Средневзвешенная удельная цена участков, предназначенных для размещения служебных гаражей, во 2-м квартале 2020 г. составила 674 тыс. руб./сот., что на 10,6% больше, чем в прошлый период.

Наиболее дорогие участки (от 450 тыс. руб./сот.) расположены на первой линии улиц или крупных автомобильных магистралей, а также в непосредственной близости от жилых районов (что позволяет использовать их под автостоянки). Максимальная цена – 1,55 млн руб./сот. – отмечена за участок, расположенный в г. Дмитров рядом с крупным жилым массивом.

Высокая средневзвешенная цена (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована в городском округе Балашиха. По сравнению с предыдущим периодом цена не изменилась. В городском округе Подольск средневзвешенная цена выросла на 89,8%, до 333 тыс. руб./сот. В продаже присутствовали единичные предложения: на продажу был выставлен участок площадью 30 сот. в районе Молодежный по цене 333 тыс. руб./сот.; с рынка выбыл участок площадью 113,9 сот. по цене 175 тыс. руб./сот.

Что касается площадей, наибольшая средневзвешенная цена предложения (761,1 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 5 до 10 га.

Объекты дорожного сервиса

Средневзвешенная цена участков, предназначенных для объектов дорожного сервиса, во 2-м квартале 2020 г. составила 391,1 тыс. руб./сот. (+5,5%).

Минимальной ценой (71,8 тыс. руб./сот.) характеризовался участок площадью 20,9 га, расположенный вдоль Новорязанского шоссе в 30 км от МКАД в Раменском городском округе. Максимальная цена предложения (3,5 млн руб./сот.) была зафиксирована в городском округе Балашиха, где предлагался участок площадью 17 сот. на первой линии шоссе Энтузиастов в 500 м от МКАД.

Наибольшая средневзвешенная цена предложения (2,26 млн руб./сот.; +19%) во 2-м квартале отмечена в городском округе Балашиха. Наименьшая цена зафиксирована в городском округе Серпухов (84,4 тыс. руб./сот.).

В городском округе Серебряные Пруды, где и в 1-м и во 2-м кварталах было представлено по 1 предложению, с рынка выбыл участок, предлагаемый по цене 75 тыс.

руб./сот, и выставлен на продажу участок площадью 25 сот. по цене 244 тыс. руб./сот., что обусловило прирост цены в данной локации. В городском округе Солнечногорск средневзвешенная цена предложения снизилась на 36%, до 489,4 тыс. руб./сот., поскольку из экспозиции выбыли два небольших участка, площадью 8 и 15 сот., в районе Носово по ценам 1,44 и 1,37 млн руб./сот. соответственно.

Что касается площадей, во 2-м квартале наибольшая средневзвешенная цена (972,7 тыс. руб./сот., +64%) отмечена для участков площадью от 15 до 30 сот., высокая динамика в данном диапазоне обусловлена выходом на продажу уже упоминавшегося участка площадью 17,2 сот. на 1-й линии шоссе Энтузиастов в г. Балашиха по цене 3,5 млн руб./сот.

Для размещения объектов производственно-складского назначения

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2020 г. составила 177,4 тыс. руб./сот. (+5,2%).

Наиболее дорогие участки (от 400 тыс. руб./сот.) имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков. Наибольшие цены отмечены в городских округах Королев (1,27 млн руб./сот., -23%) и Котельники (1,18 млн руб./сот.) В Котельниках экспонировались единичные предложения, в рассматриваемый период с рынка выбыл участок площадью 1 га по цене 400 тыс. руб./сот., на продажу был выставлен участок площадью 38 сот. по цене 1,18 млн руб./сот., что обусловило значительный прирост цены (+195%) в этой локации. Значительная положительная динамика отмечена в городском округе Истра, где вышел на продажу крупный участок (3,2 га) по цене 320 тыс. руб./сот., и выбыл из экспозиции участок площадью 9 га на значительном расстоянии от МКАД, предлагаемый по цене около 20 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (344,9 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Снижение цены участков, площадь которых не превышала 5 сот., на 31%, до уровня 337, 2 тыс. руб./сот., связано с тем, что в экспозиции присутствует небольшое число предложений, при этом в рассматриваемый период на рынок вышли 3 участка в деревне Никифорово (г.о. Щелково) по низким ценам – от 52,3 до 56,3 тыс. руб./сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (144,8 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью более 10 га, при этом во 2-м квартале на продажу был выставлен участок площадью 30 га в городском округе Химки по цене 450 тыс. руб./сот., что обеспечило прирост цены в данном диапазоне на 31%.

4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области⁸

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

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

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

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

⁸ Источник информации: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>

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

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

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

Таблица 12 Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

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

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



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Таблица 13 Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д. Агафоники; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электротугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электротрогск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)	
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рынок купли-продажи

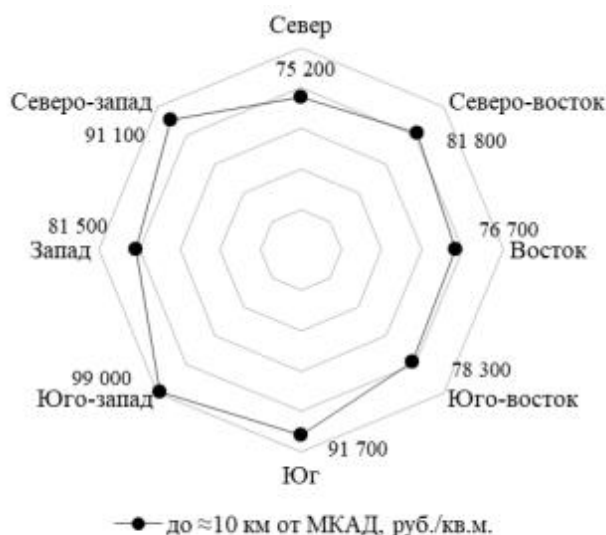
Недвижимость офисного назначения

Таблица 14 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	54 000	120 000	75 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	30 000	124 300	81 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	31 300	125 000	76 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	27 600	125 800	78 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	31 500	139 900	91 700	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	37 800	149 000	99 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	48 000	120 000	81 500	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	37 000	140 500	91 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	37 200	130 600	84 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 5 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

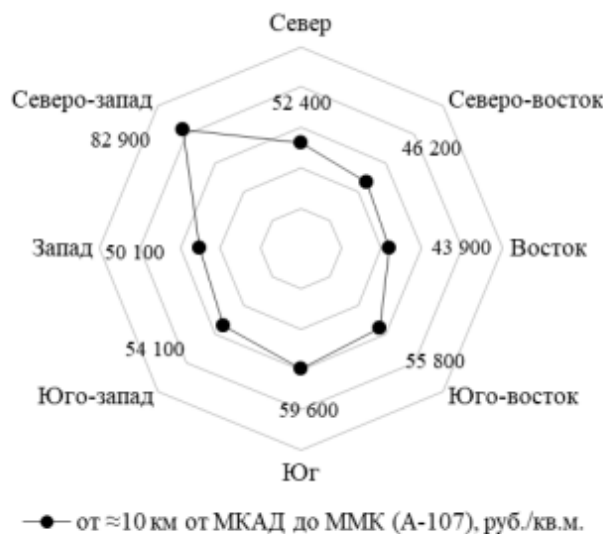
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 75 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 99 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 84 400 руб./кв.м.

Таблица 15 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	79 700	52 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	18 200	75 000	46 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	17 300	87 600	43 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 000	89 300	55 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	18 600	104 100	59 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 300	90 000	54 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	25 700	95 900	50 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	28 800	125 100	82 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	22 600	93 300	55 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 43 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 82 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 600 руб./кв.м.

Таблица 16 Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	84 800	45 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	14 600	69 500	43 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	9 500	65 000	27 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	13 800	75 000	40 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	13 800	81 700	40 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	16 000	70 000	42 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	16 000	68 800	33 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	11 300	85 000	47 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	13 800	75 000	40 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 7 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

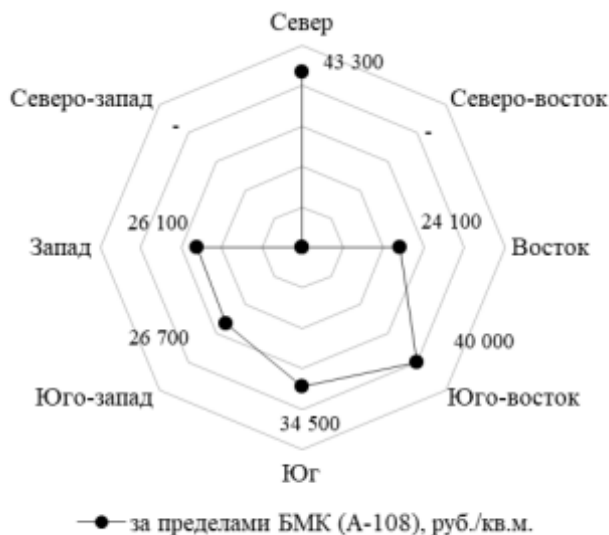
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 47 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 100 руб./кв.м.

Таблица 17 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	69 900	43 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	7 500	49 900	24 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	14 200	80 000	40 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	9 800	84 000	34 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 600	44 800	26 700	г.Можайск
Запад	12 200	68 100	26 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 200	66 100	32 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8 Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 24 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 43 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 500 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Таблица 18 Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	75 200	52 400	45 500	43 300
Северо-восток	81 800	46 200	43 400	-
Восток	76 700	43 900	27 900	24 100
Юго-восток	78 300	55 800	40 100	40 000
Юг	91 700	59 600	40 200	34 500
Юго-запад	99 000	54 100	42 800	26 700
Запад	81 500	50 100	33 400	26 100
Северо-запад	91 100	82 900	47 800	-
Среднее значение по ЭЗ	84 400	55 600	40 100	32 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 9 Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19 Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 400	55 600	40 100	32 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,12%	-27,88%	-18,95%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,12%	-52,49%	-61,49%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 61,49% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

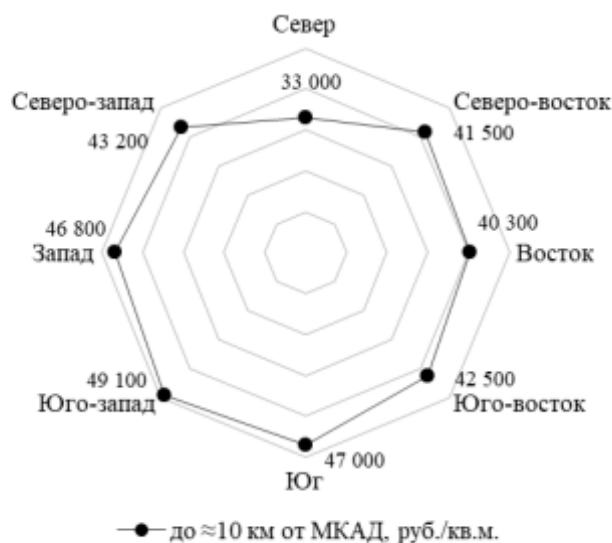
Недвижимость производственно-складского назначения

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	18 900	64 000	33 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	16 400	74 600	41 500	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	12 500	90 000	40 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	20 600	88 900	42 500	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	18 800	95 600	47 000	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	49 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	27 400	84 000	46 800	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 400	84 800	43 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	19 300	84 700	42 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 33 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 49 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 900 руб./кв.м.

Таблица 21 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	49 800	29 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	10 000	60 000	26 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	10 100	60 000	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроутли; рп. Монино
Юго-восток	13 800	73 400	32 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	11 400	77 400	34 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	73 300	37 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	14 200	66 700	34 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 600	66 400	36 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 600	65 900	32 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 11 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

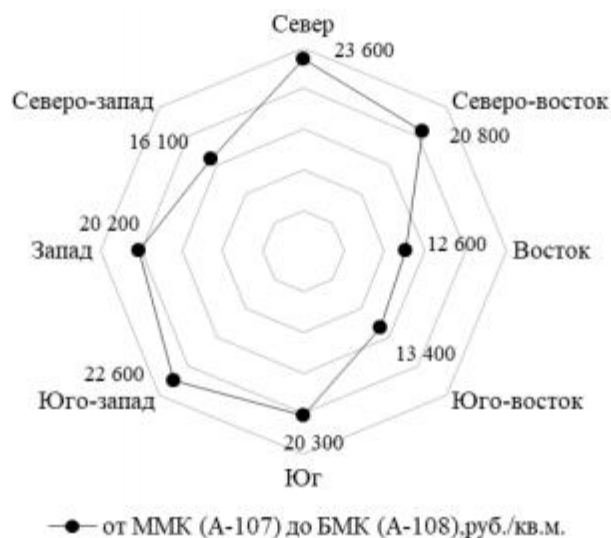
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 24 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 37 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

Таблица 22 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 100	52 100	23 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	46 400	20 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	2 800	30 100	12 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 800	51 500	13 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 700	44 000	20 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	6 500	56 800	22 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	41 000	20 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	39 500	16 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 600	45 200	18 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 12 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

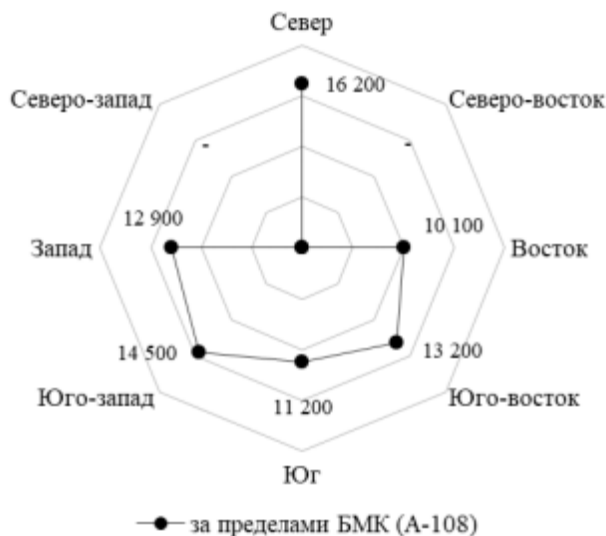
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 23 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 700 руб./кв.м

Таблица 23 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	36 000	16 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 700	25 000	10 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	39 300	13 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	38 300	11 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	29 700	14 500	г.Можайск
Запад	1 800	43 200	12 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	35 300	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 13 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 16 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Таблица 24 Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	43 200	36 500	16 100	-
Среднее значение по ЭЗ	42 900	32 100	18 700	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 14 Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 900	32 100	18 700	13 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,17%	-41,74%	-30,48%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,17%	-56,41%	-69,70%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 69,70% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



*Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16*

Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи

Таблица 26 Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рынок аренды

Недвижимость офисного назначения

Таблица 27 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 500	15 600	9 900	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	4 600	15 000	9 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 800	9 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 000	18 000	10 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	18 000	11 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 700	29 400	13 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 100	22 000	12 900	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	4 800	24 400	11 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 000	19 800	11 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 15 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 9 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 13 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 000 руб./кв.м./год.

Таблица 28 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 900	12 000	8 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	4 400	13 700	8 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	4 000	13 200	7 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	13 200	8 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	14 900	8 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	14 800	8 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 100	12 000	8 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	4 200	18 700	11 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 000	14 100	8 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 16 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

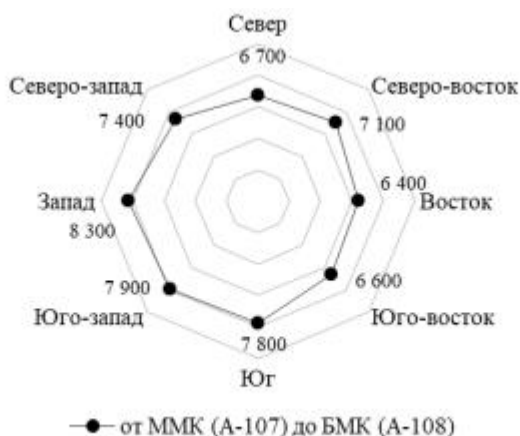
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 11 200 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв.м./год.

Таблица 29 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 900	14 400	6 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 300	12 700	7 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 100	12 900	6 400	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 400	12 000	6 600	г.Воскресенск; гт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 200	14 300	7 800	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 200	14 400	7 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 800	14 400	8 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 600	12 000	7 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 300	13 400	7 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 17 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

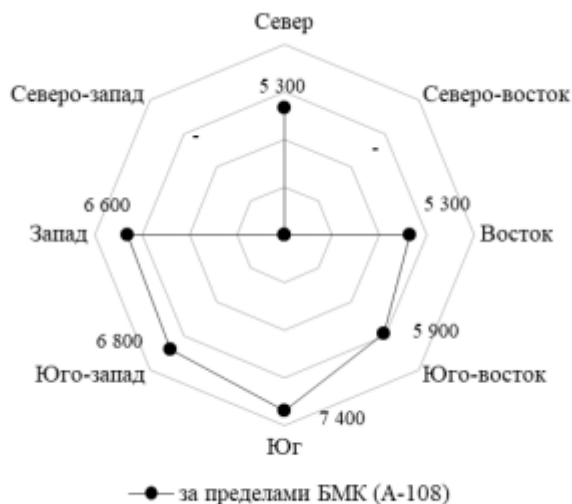
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 8 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв.м./год.

Таблица 30 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 500	12 000	5 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	9 600	5 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 400	9 300	5 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 600	12 000	7 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; гт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	12 000	6 800	г.Можайск
Запад	3 600	12 000	6 600	г.Волоколамск; гт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 400	11 200	6 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 18 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

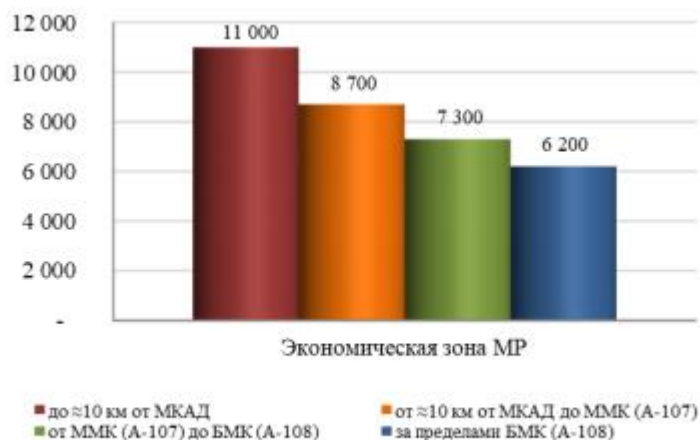
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в северном направлении 5 300 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в южном направлении 7 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 200 руб./кв.м./год. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Таблица 31 Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	9 900	8 000	6 700	5 300
Северо-восток	9 700	8 200	7 100	-
Восток	9 800	7 700	6 400	5 300
Юго-восток	10 200	8 100	6 600	5 900
Юг	11 000	8 800	7 800	7 400
Юго-запад	13 100	8 900	7 900	6 800
Запад	12 900	8 500	8 300	6 600
Северо-запад	11 300	11 200	7 400	-
Среднее значение по ЭЗ	11 000	8 700	7 300	6 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 19 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 32 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	11 000	8 700	7 300	6 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,91%	-16,09%	-15,07%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,91%	-33,64%	-43,64%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 43,64% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Недвижимость производственно-складского назначения

Таблица 33 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	8 300	5 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 300	7 900	4 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 300	8 000	4 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	3 000	7 900	4 600	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	2 800	8 200	5 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	9 000	5 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 200	8 600	4 800	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	2 400	7 800	4 600	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 500	8 200	4 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 20 Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

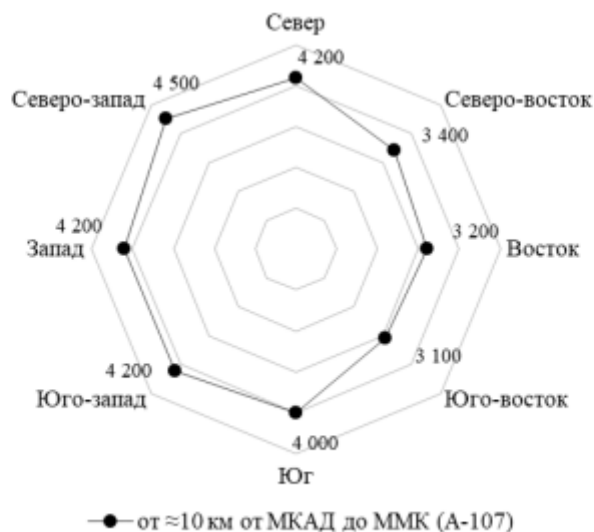
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 5 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 900 руб./кв.м./год.

Таблица 34 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 800	9 600	4 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	1 600	6 900	3 400	г.Пушкино; г.Ивантесвка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 200	6 000	3 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	1 400	6 000	3 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	6 800	4 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	1 800	6 500	4 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 900	9 000	4 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	7 100	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 21 Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

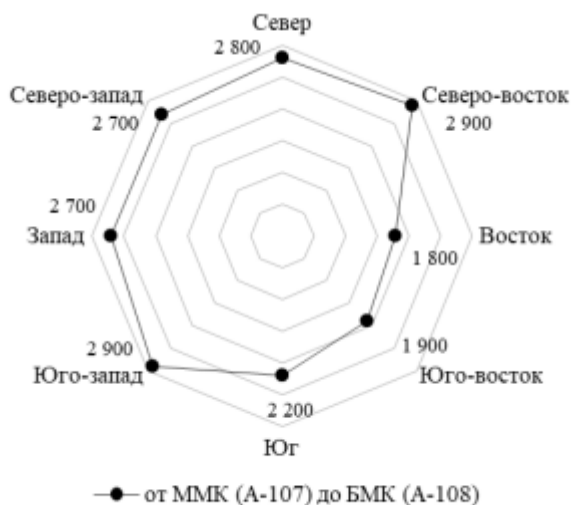
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 100 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 4 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 35 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 300	2 800	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	5 400	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	700	4 200	1 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	800	5 000	1 900	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	800	5 400	2 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	1 000	5 500	2 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	700	5 000	2 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	600	5 400	2 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	900	5 200	2 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 22 Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

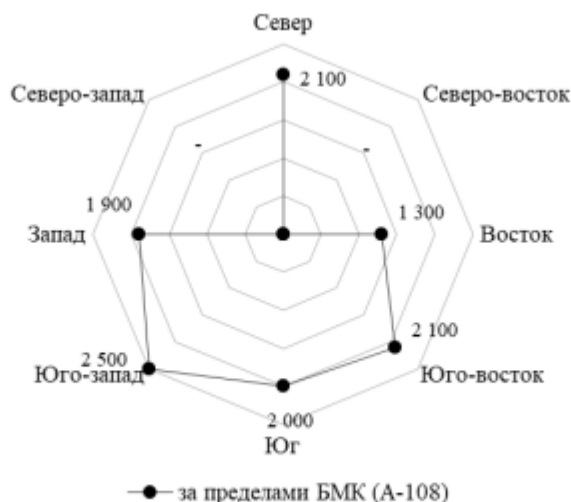
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 2 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 500 руб./кв.м./год.

Таблица 36 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 23 Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

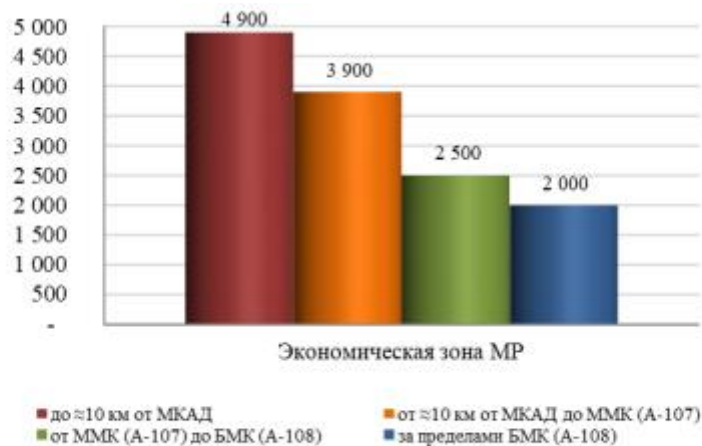
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 300 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 2 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 000 руб./кв.м./год. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Таблица 37 Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 100	4 200	2 800	2 100
Северо-восток	4 900	3 400	2 900	-
Восток	4 700	3 200	1 800	1 300
Юго-восток	4 600	3 100	1 900	2 100
Юг	5 200	4 000	2 200	2 000
Юго-запад	5 500	4 200	2 900	2 500
Запад	4 800	4 200	2 700	1 900
Северо-запад	4 600	4 500	2 700	-
Среднее значение по ЭЗ	4 900	3 900	2 500	2 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 24 Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 38 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 900	3 900	2 500	2 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,41%	-35,90%	-20,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,41%	-48,98%	-59,18%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 59,18% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Динамика изменения цены предложения на рынке аренды

Таблица 39 Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	21 400	20 100
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 900	13 200
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300	7 500	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

4.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный. На настоящий момент рынок находится в стагнации. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемого объекта приведено ниже.

4.6. Анализ фактических данных о ставках аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен

Приведенный выше обзор характеризует рынок недвижимости Московской области в целом. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже земельных участков, продаже и аренде производственно-складской недвижимости в районе местонахождения Объекта оценки. Ниже представлены найденные Оценщиком предложения.



*ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16*

Таблица 40 Предложения по продаже земельных участков

Показатель	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, ул. Учинская, 16	Московская обл., Пушкинский г.о., с. Левково, ул. Весенняя, 2	Московская обл., Пушкинский г.о., д. Алешино	Московская обл., Пушкинский г.о., в 200 м восточнее с. Братовщина	Московская обл., Пушкинский г.о., д. Алешино	Московская обл., Пушкинский г.о., д. Митрополье	Московская обл., Пушкинский г.о., д. Нововоромино	Московская обл., г. Юбилейный, ул. Комитетская, 21/29	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш., рядом со спец. ротой ГИБДД
Кадастровый номер	50:13:0070213:51	50:13:0060330:193	50:13:0040243:1546	50:13:0050418:395 (часть земельного участка)	н/д	50:13:0040243:1587	50:13:0010329:435	50:45:0050202:100; 50:45:0050202:50	50:14:0040105:4
Площадь земельного участка, кв.м ⁹	2 123,00	40 583,00	10 000,00	10 000,00	33 000,00	4 498,00	3 394,00	1 840,00	6 312,00
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для организации гранитного цеха	склады	для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий,	Для сельскохозяйственного производства	производства 4-5 классов опасности	Для сельскохозяйственного производства	склады	Под строительство многофункционального гаражного комплекса	Для строительства объектов придорожного сервиса

⁹ Площадь уточнена согласно данным Публичной кадастровой карты <https://pk5.rosreestr.ru/> (при наличии такой возможности).

Показатель	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
			строений и сооружений и обслуживающих объектов						
Коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	ТУ на электричество
Наличие строений и сооружений, подлежащих сносу	есть	есть	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб.	14 300 000	150 000 000	15 000 000	25 000 000	50 000 000	2 925 000	10 000 000	11 000 000	41 500 000
Стоимость предложения, руб./кв.м	6 736	3 696	1 500	2 500	1 515	650	2 946	5 978	6 575
Источник информации	https://afy.ru/pushkino/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202348838	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pushkino-2008073392	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1000_0_kvm_ploschadyu_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_pushkino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_ray_6814614031/	https://pushkino.doski.ru/prodaetsya-uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-20-km-ot-mkad-poyaroslavskomu-sh-msg4573505.htm?plc=108	https://move.ru/objects/aleshino_6846836964/	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_450_kvm_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_skoee_poselenie_sofrino_6834253934/	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_3300_kvm_ploschadyu_33_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_novovoronino_6831403985/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/244332877/	https://shchyolko.vo.cian.ru/sale/commercial/200253044/
Контакты	89154628336	89851996445	7 (929) 659-84-93	7 (903) 130-11-18	7 (917) 519-87-70	89587423043	7 (958) 485-11-57	89258496366	89691234123

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 650 до 6 736 руб./кв.м (среднее значение 3 566 руб./кв.м). Стоит отметить, что данные цены являются ценами предложений и для определения стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Таблица 41 Предложения по продаже производственно-складской недвижимости

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №10	Предложение №11
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, ул. Заводская, 9	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Мамонтовка, ул. Рабочая, 1	Московская обл., г. Ивanteevka, Студенческий пр., 12	Московская обл., г. Пушкино, ул. Лермонтова, 37А	Московская обл., Мытищи г.о., д. Болтино, Осташковское ш., 45А	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, 28	Московская обл., г. Мытищи, мкр. Олимпийский, Силикатная ул., 53	Московская обл., Пушкинский г.о., р.п. Правдинский	Московская обл., г. Фрязино, Дачная ул., 19а	Московская обл., г. Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А	Московская обл., г. Щелково, Фряновское ш., 20
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв.м	1 000,00	1 908,30	1 579,00	2 000,00	6 812,00	1 737,00	1 450,00	2 492,60	3 528,00	2 594,50	4 800,00
<i>в том числе:</i>											
<i>офисные</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128,00	374,60	0,00	2 435,70	1 500,00
<i>производственно-складские</i>	1 000,00	1 908,30	1 579,00	2 000,00	6 812,00	1 737,00	1 322,00	2 118,00	3 528,00	158,80	3 300,00
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	требуется ремонт	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	капитальные	сэндвич-панели	сэндвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	сэндвич-панели	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	нет	есть	есть	есть	нет	есть	есть
Наличие ГИМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость	26 000 000	143 122 500	50 018 475	53 000 000	270 000 000	39 000 000	66 700 000	49 000 000	55 000 000	114 280 000	112 000 000

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №10	Предложение №11
предложения, руб.											
Стоимость предложения, руб./кв.м	26 000	75 000	31 677	26 500	39 636	22 453	46 000	19 658	15 590	44 047	23 333
Контакты	84953696752	84957894927	89816662380	89624213203	84952680419	89691234123	89671451794	89 997 733 337	89165223941	89581817529	89301833883
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/228882901/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/237368376/	https://ivanteyvka.cian.ru/sale/commercial/242771414/	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_pomescheniya_2041003312	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165310231/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/199242693/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/243181659/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201944070/	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/158554292/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/244266125/	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/222018141/

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 15 590 до 75 000 руб./кв.м (среднее значение 33 627 руб./кв.м). Стоит отметить, что данные цены являются ценами предложений и для определения стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Таблица 42 Предложения по аренде производственно-складской недвижимости

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, Луговая ул., 38	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Западный, Авиационная ул., 15	Московская обл., г. Пушкино, 1-й Лермонтовский пр., 1	Московская обл., г. Ивантеевка, Санаторный пр., 4	Московская обл., г. Ивантеевка, Санаторный пр., 4
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв.м	260,00	200,00	450,00	110,00	150,00	182,00
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	сэндвич-панели	капитальные	капитальные	сэндвич-панели	капитальные	капитальные
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Наличие отопления	есть	есть	нет	нет	нет	есть



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб./кв.м/год	4 385	4 200	2 100	3 819	4 200	5 407
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Контакты	89152098770	89670104338	89250105700	89169796802	89011293835	89011293835
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/241375102/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/244289232/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/243395936/	https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243137288/	https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243136982/

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 2 100 до 5 407 руб./кв.м (среднее значение 4 019 руб./кв.м). Стоит отметить, что данные цены являются ценами предложений и для определения арендной платы за пользование Объектом оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Таблица 43 Предложения по аренде офисной недвижимости

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Западный, Первомайская ул., 11/8	Московская обл., г. Пушкино, Учинская ул., 20А	Московская обл., г. Ивanteevka, Студенческий пр., 14	Московская обл., г. Ивanteevka, Фабричный пр., 1к40	Московская обл., г. Пушкино, 1-я Серебрянская ул., 2
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное
Общая площадь, кв.м	424,10	95,00	35,00	40,30	26,10
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Наличие оборудования и мебели	есть	нет	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб./кв.м/год	6 840	9 000	5 139	9 826	9 000
Коммунальные платежи	включены	включены	включены	включены	включены
Контакты	89151937833	89175654662	89164750086	84957991314	89057311177



ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ. УЧИНСКАЯ,
Д. 16

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95_m_1591858404	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_ot_35_do_85_kv._m_1915071361	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40.3_m_1937151460	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pushkino-264974813

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 5 139 до 9 826 руб./кв.м (среднее значение 7 961 руб./кв.м). Стоит отметить, что данные цены являются ценами предложений и для определения арендной платы за пользование Объектом оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых земельных участков

Ниже представлены ценообразующие параметры, влияющие на стоимость земельных участков под индустриальную застройку:

- **Торг.** В источниках, доступных Оценщику, содержатся цены предложений, но не сделок, поэтому необходимо корректировать их на торг. Согласно сложившейся рыночной практике размер дисконта для земельных участков составляет порядка 5-20%.

Учет данного фактора производится на основании данных Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020, стр. 20).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

- **Объем прав.** Размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 67).

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	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79

- **Условия финансирования.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю;

- **Особые условия совершения сделки.** Обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если собственнику (продавцу) срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Диапазон корректировок может колебаться от 0 до 40%;

- **Изменение цен во времени.** На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда

несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Участки в сегменте под индустриальную застройку, выставленные на продажу, в среднем экоспонируются порядка 4-6 месяцев (см. раздел 4.9 «Анализ ликвидности»).

• **Местоположение.** Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области, может определяться с использованием следующих данных:

- ✓ *Статус населенного пункта.*
- ✓ *Направление и удаленность от МКАД.* Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.

Прежде всего, стоимость земли обусловлена ее удаленностью от Москвы. Наибольший спрос на участки, расположенные на расстоянии до 10 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня.

Основными факторами, определяющими качество местоположения, являются престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная, пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Для расчета корректировки земельных участков под коммерческую застройку в Московской области в зависимости от местоположения Оценщик использовал средние цены предложения недвижимости производственно-складского назначения по данным «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2020 года»¹⁰.

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	43 200	36 500	16 100	-
Среднее значение по ЭЗ	42 900	32 100	18 700	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

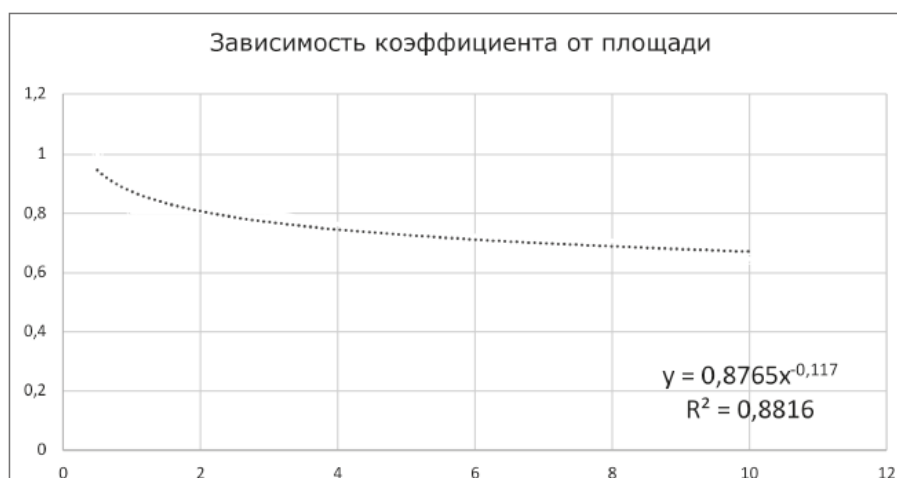
¹⁰ Источник информации: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>

Для расчета корректировки земельных участков на статус населенного пункта производится на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 79).

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

- **Площадь.** Как правило, стоимость недвижимого имущества имеет зависимость от площади в виде степенной функции с отрицательным показателем: чем больше значение площади, тем медленнее функция стремится к оси x (т.е. тем меньше зависимость от площади), т.е. при увеличении площади удельная стоимость недвижимости снижается.

Зависимость цены от площади описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 16).



- **Категория земли и вид разрешенного использования** являются важнейшими факторами, влияющими на стоимость земельных участков.

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

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем корректна. Поэтому за основу принимается иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Данная классификация приводится в Справочнике оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 42-44).

Принадлежность земельного участка к тому или иному сегменту определяется исходя из анализа фактического или предполагаемого использования участка.

Таблица 44. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная – деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ
			Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки и здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в т.ч. размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
			многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения объектов индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
			Курортная деятельность – использование, в т.ч. с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

Как видно из таблицы, сегмент рынка земельных участков под индустриальную застройку включает земельные участки категории земель населенных пунктов и промышленности.

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

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

Для определения корректировок на различие в категории земель и назначении (виде разрешенного использования) земельных участков использовались данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,15	1,07	1,23

• **При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций** ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Для определения корректировок на наличие коммуникаций использовались данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,10

• **Наличие ИРД.** Исходно-разрешительная документация (ИРД) — термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 45 — 51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрКРФ), а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрКРФ).

ИРД — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах лицу.

При наличии исходно-разрешительной документации, ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на получение документации. Корректировка на наличие коммуникаций может быть рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,21	1,09	1,32

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,04	1,15

• **Наличие строений на участке, подлежащих сносу.** Исследование земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Согласно данным Ассоциации

«СтатРиэлт»¹¹ отношение цен земельных участков с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу, к ценам свободных (незастроенных) участков составляет в среднем 0,90.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

4.8. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов капитального строительства

Ниже представлены ценообразующие параметры, влияющие на стоимость Объекта оценки:

- **Наличие коммунальных платежей в ставке аренды.** При расчете величины арендной ставки необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

Ниже приведены величины операционных расходов (без учета коммунальных платежей и их состав по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 57, 76) для производственно-складской и административной недвижимости соответственно.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,63	17,44	28,50

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	19
ИТОГО	100

¹¹ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
ИТОГО	100

Таким образом, величина коммунальных платежей в составе арендной ставки составляет 8,30% и 6,61% для производственно-складской и административной недвижимости соответственно¹².

• **Торг** размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020, стр. 20).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

• **Объем прав.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

• **Условия финансирования.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю;

• **Особые условия совершения сделки.** Обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если собственнику (продавцу) срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Диапазон корректировок может колебаться от 0 до 40%;

¹² 23,63% * 26% / (100% - 26%) = 8,30%. 19,83% * 25% (100% - 25%) = 6,61%.

• **Изменение цен во времени.** На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Производственно-складская недвижимость, выставленные на продажу, в среднем экоспонируются порядка 3-9 месяцев (см. раздел 4.9 «Анализ ликвидности»).

• **Местоположение.** Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости, является ее местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области, может определяться с использованием следующих данных:

- ✓ *Статус населенного пункта.*
- ✓ *Направление и удаленность от МКАД.* Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.

Прежде всего, стоимость недвижимости обусловлена ее удаленностью от Москвы. Наибольший спрос на объекты, расположенные на расстоянии до 10 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня.

Основными факторами, определяющими качество местоположения, являются престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная, пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Для расчета корректировки производственно-складской недвижимости в Московской области в зависимости от местоположения Оценщик использовал средние цены и ставки аренды предложения недвижимости производственно-складского назначения по данным «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2020 года»¹³.

13 Источник информации: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	43 200	36 500	16 100	-
Среднее значение по ЭЗ	42 900	32 100	18 700	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	5 100	4 200	2 800	2 100
Северо-восток	4 900	3 400	2 900	-
Восток	4 700	3 200	1 800	1 300
Юго-восток	4 600	3 100	1 900	2 100
Юг	5 200	4 000	2 200	2 000
Юго-запад	5 500	4 200	2 900	2 500
Запад	4 800	4 200	2 700	1 900
Северо-запад	4 600	4 500	2 700	-
Среднее значение по ЭЗ	4 900	3 900	2 500	2 000

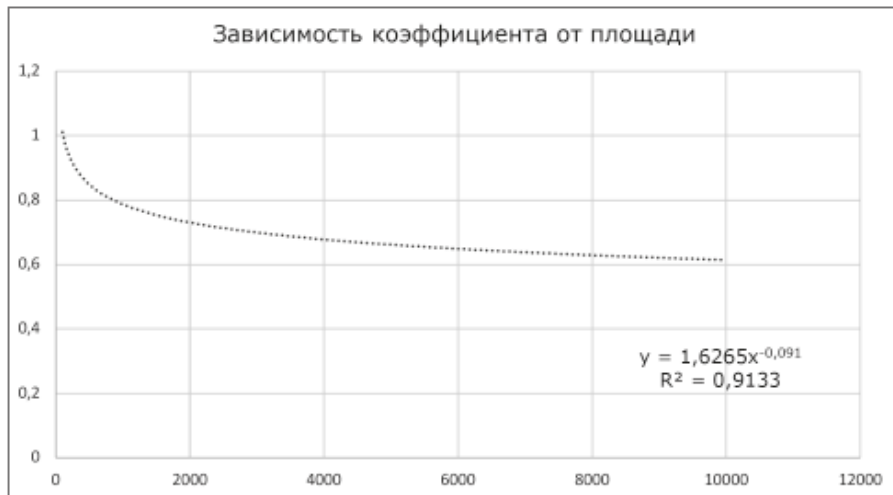
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Для расчета корректировки производственно-складской недвижимости на статус населенного пункта производится на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 79).

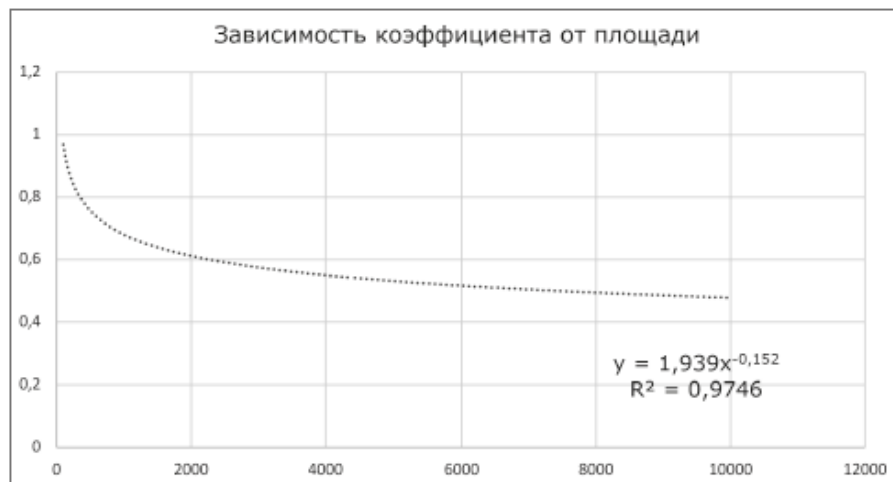
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

• **Площадь.** Зависимость цены от площади описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 55, 73, 74).

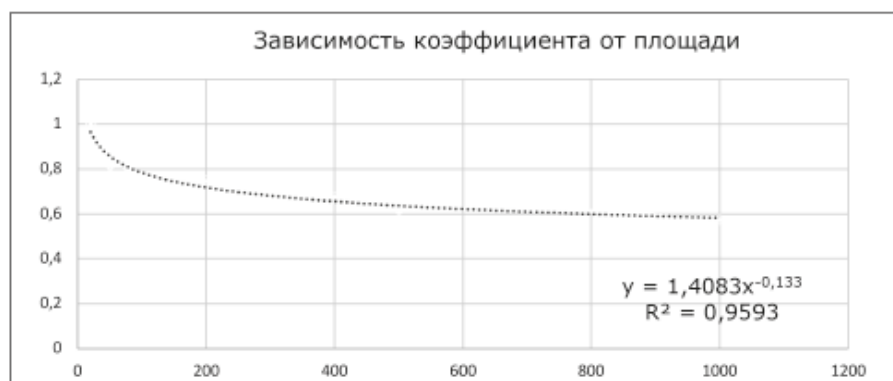
Цена производственно-складских объектов



Арендная ставка производственно-складских объектов



Арендная ставка офисных объектов



• **Назначение.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. Все площади условно можно разделить по назначению. Ценообразование основано на прибыльности каждого назначения. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника

коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 76):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,39	1,15	1,49

• **Тип объекта.** Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 52, 72):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,09	1,05	1,21

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

• **Этаж расположения.** Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Для производственно-складской недвижимости это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 219):

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Для административной недвижимости это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 243):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

При продаже и сдаче в аренду имущественного комплекса этаж расположения не является ценообразующим фактором.

• **Наличие отопления**¹⁴. При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 74):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

• **Материал стен**¹⁵. Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.(стр. 213):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

¹⁴ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

¹⁵ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

• **Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)** ¹⁶. Наличие ГПМ в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя / арендатора объекта. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 75):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,04	1,13

• **Состояние внутренней отделки.** От состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставки, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 256):

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

• **Физическое состояние здания.** От физического состояния здания недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние здания, тем более высока удельная величина его стоимости/ставки. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.(стр. 247):

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

• **Наличие оборудования, мебели и техники.** Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим

¹⁶ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

коэффициентом. Корректировка была определена по данным исследования Ассоциации «СтатРиэлт»¹⁷.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,26	1,47	1,36
4	Котельные с котельным оборудованием	1,95	2,70	2,29
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,86	2,58	2,19
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,08	1,05
11	Автосалоны (фирменные брэндовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,25	1,46	1,34
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,10	1,28	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,07	1,22	1,14
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,08	1,21	1,14
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,16	1,09

4.9. Анализ ликвидности

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

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

¹⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

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

Таблица 45 Сроки реализации

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

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества.
- Состояние имущества.
- Масштабность.
- Количество.
- Местоположение.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на Объект оценки. Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 18, 77) срок экспозиции земельных участков под индустриальную застройку составляет 4-6 месяцев (среднее значение 5 месяцев), производственно-складских объектов – 3-9 месяцев (среднее значение 6 месяцев).

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкокласных объектов производственного и складского назначения	6	3	9

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что Объект оценки имеет средний показатель ликвидности, срок реализации которого составляет 6 месяцев.

4.10. Основные выводы относительно рынка Объекта оценки.

- Объект оценки относится к сегменту рынка производственно-складской недвижимости Московской области.
- Срок экспозиции Объекта оценки составляет 6 месяцев.
- Стоимости представленных предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку колеблются от 650 до 6 736 руб./кв.м (среднее значение 3 566 руб./кв.м).

- Стоимости представленных предложений по продаже производственно-складских объектов колеблются от 15 590 до 75 000 руб./кв.м (среднее значение 33 627 руб./кв.м).
- Стоимости представленных предложений по аренде производственно-складских объектов колеблются от 2 100 до 5 407 руб./кв.м (среднее значение 4 019 руб./кв.м).
- Стоимости представленных предложений по аренде офисных объектов колеблются от 5 139 до 9 826 руб./кв.м (среднее значение 7 961 руб./кв.м).
- Основными ценообразующими параметрами земельных участков под индустриальную застройку являются местоположение, площадь и разрешенное использование.
- Основными ценообразующими параметрами для производственно-складской недвижимости являются местоположение, площадь и внутреннее состояние.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.
- Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут повлиять на конкретные виды потенциального использования.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если наиболее эффективный

вариант использования объекта сдерживается наличием договора аренды, это следует отразить в отчете об оценке.

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографически или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные оценщиком негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них оценщик рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную

ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости.

Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ.

Объектом оценки является имущественный комплекс, расположенный по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16.

Определяя наиболее эффективное использование, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- место расположения объекта;
- инфраструктура;
- назначение объекта;
- состояние объекта.

Определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки

Юридическая правомочность

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Отчета, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект оценки не проводилась. Предполагается, что все

документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом оценки оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объект оценки представляет собой земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – коммунальное обслуживание.

Таким образом, в соответствии с правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, законодательно разрешенным видом использования объекта оценки является коммунальное обслуживание.

Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. Использование объекта оценки: коммунальное обслуживание, физически возможно.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность

Данный критерий имеет отношение к экономическим характеристикам объекта недвижимости. Использование объекта оценки: коммунальное обслуживание - экономически приемлемо.

Вывод: Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование: коммунальное обслуживание.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

В результате анализа нормативно-правовой базы не выявили отсутствие каких-либо правовых ограничений на использование помещений Объекта оценки в качестве торговых, промышленных и офисных помещений. Использовать объект недвижимости в качестве жилых помещений или гостиницы не представляется возможным, требуется полная реконструкция помещений и изменение разрешенного использования объекта.

Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. Объект оценки находится на обособленной территории и представляет собой производственно-складские помещения с долей административных площадей, необходимыми для нормальной эксплуатации основных площадей. Использовать помещения как торговые не представляется возможным, так как отсутствуют торговые залы, нет витринных окон, и отдельного входа, помещения имеют коридорно-кабинетную планировку. В связи с этим не представляется возможным использовать помещения Объекта оценки в качестве торгового или офисного.

Экономическая приемлемость

Использование в качестве производственно-складских помещений экономически приемлемо.

Максимальная эффективность

Для определения наиболее эффективного типа использования объекта на заключительном этапе производится сравнительный анализ 5 вариантов использования.

Таблица 46 Проведенный анализ и итоговые выводы

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая допустимость	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании
1	Жилье	-	-	-	Юридически недопустимо
2	Гостиница	-	-	-	Юридически недопустимо
3	Торговая	+	-	-	Физически невозможно
4	Офис	+	-	-	Физически невозможно
5	Производство / склад	+	+	+	На дату оценки является наиболее эффективным

Вывод: Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование его в качестве производственно-складских площадей с долей административных площадей.

6. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода

В рамках Сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с объектом оценки. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта оценки. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту оценки (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должно быть типичными для определенного сегмента рынка.

При продаже земель чаще всего используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м,
- цена за участок (лот) – стандартные участки под застройку и в садоводствах.

В качестве единицы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов используется стоимость за 1 кв.м, являющаяся общепринятой величиной на исследуемом рынке.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости и сделок, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

По этим группам производятся корректировки цен двух видов - последовательные и независимые.

Первая группа элементов сравнения – характеристик сделок – включает четыре фактора:

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

Корректировки цен по первой группе (характеристика сделок) делаются последовательно, строго в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов – включают пять факторов:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- дополнительные факторы (парковка, оборудование, безопасность и другие)

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога определяются формулой:

$$Ц_{ЕП_i} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i$$

,где

Ц_{епi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,
Ц_{едн} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,
К_i- величина i-ой процентной поправки.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЭПi} = Ц_{ЭП(i+1)} + K_i$$

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}|)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A |+1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая объект оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Оценщику не удалось собрать данные о сделках продажи аналогичных объектов, поэтому в расчете были использованы цены предложений.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка земельных участков, были выбраны объекты, представляющие собой земельные участки, имеющие схожие характеристики с Объектом оценки. Сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования не указаны, поэтому Оценщик в своих расчетах исходит из предположения, что они отсутствуют. Все предложения представлены в Разделе 4.6 «Анализ фактических данных о ставках аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен» (Таблица 40 Предложения по продаже земельных участков).

Необходимо отметить, что в районе непосредственного расположения объекта оценки в период, близкий к дате оценке, присутствует необходимое количество предложений о продаже земельных участков соответствующего назначения, поэтому Оценщик принял решение об отсутствии необходимости расширения зоны поиска аналогов.

В результате исследования рынка продажи (предложений) земельных участков под индустриальную застройку в Московской области, были выбраны объекты-аналоги, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение – Московская область, Ярославское и Щелковское ш., 10-30 км от МКАД;
- назначение – под индустриальную застройку;
- отсутствие объектов капитального строительства на рассматриваемых участках (допускается наличие на участке ветхих строений, планируемых к сносу).

Анализ возможности использования объектов в качестве аналогов приведен ниже:

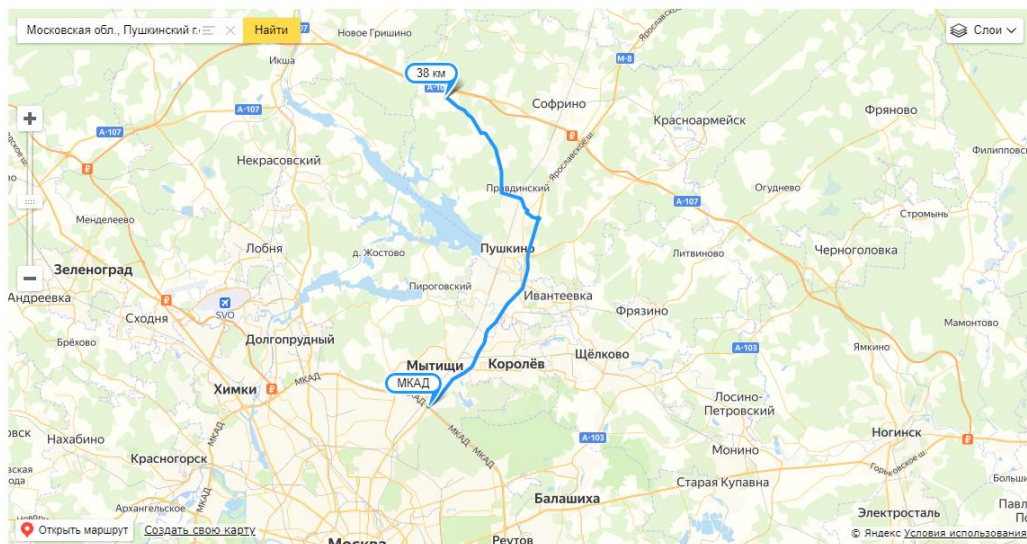
- Предложения №4 и №6, хоть и позиционируются как земли под индустриальную застройку, однако имеют разрешенное использование: «для сельскохозяйственного производства», таким образом, согласно приведенной в «Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования» классификации, их следует отнести к другому сегменту рынка, а именно - Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Учитывая вышесказанное, Оценщик не использовал данные объекты в расчетах.
- Предложения №3 и №5, хоть и располагаются в Пушкинском городском округе, однако значительно удалены от Объекта оценки и располагаются примерно в 38 км от МКАД¹⁸. Учитывая вышесказанное, Оценщик не использовал данные объекты в расчетах.

18 Источник информации: <https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Расчет расстояния от МКАД

Кликните в нужное место на карте, или воспользуйтесь поиском



- Предложение №7 имеет в своем составе здание 141,7 кв.м. В отсутствие характеристик данного здания корректный учет его стоимости в стоимости предложения невозможен. Учитывая вышесказанное, Оценщик не использовал данный объект в расчетах.

В расчетах использовались предложения №1, №2, №8 и №9, так как данные объекты сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам и показывают ровный ряд зависимости цены от площади.

В следующей таблице представлено описание данных объектов.

Таблица 47. Описание объектов-аналогов

Показатель	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №8	Предложение №9
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, ул. Учинская, 16	Московская обл., Пушкинский г.о., с. Левково, ул. Весенняя, 2	Московская обл., г. Юбилейный, ул. Комитетская, 21/29	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш., рядом со спец. ротой ГИБДД
Кадастровый номер	50:13:0070213:51	50:13:0060330:193	50:45:0050202:100; 50:45:0050202:50	50:14:0040105:4
Площадь земельного участка, кв.м	2 123,00	40 583,00	1 840,00	6 312,00
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для организации гранитного цеха	склады	Под строительство многофункционального гаражного комплекса	Для строительства объектов придорожного сервиса

Показатель	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №8	Предложение №9
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие ИРД	нет	нет	нет	ТУ на электричество
Наличие строений и сооружений, подлежащих сносу	есть	есть	нет	нет
Стоимость предложения, руб.	14 300 000	150 000 000	11 000 000	41 500 000
Стоимость предложения, руб./кв.м	6 736	3 696	5 978	6 575
Источник информации	https://afy.ru/pushkino/kipit-promyshlennuyu-zemlyu/202348838	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pushkino-2008073392	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/244332877/	https://shchvolkovo.cian.ru/sale/commercial/200253044/
Контакты	89154628336	89851996445	89258496366	89691234123

Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по некоторым ценообразующим факторам, для введения соответствующих корректировок они были проанализированы по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- особые условия совершения сделки;
- особые условия рынка (изменение цен во времени);
- уторговывание;
- местоположение;
- различие в площади;
- назначение (категория земли и вид разрешенного использования);
- обеспеченность коммуникациями;
- наличие ИРД;
- наличие строений на участке, подлежащих сносу.

Введение и обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки необходимо ввести корректировки.

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. В настоящий момент диапазон скидок на уторговывание по данным Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020, стр. 20) для земельных участков в Московской области составляет 10 – 12%. Учитывая текущую экономическую ситуацию, в дальнейших расчетах используется среднее значение в размере 11%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 67).

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	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79

Таблица 48. Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Качество прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщик исходил из предположения, что финансирование сделок будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на особые условия совершения сделки

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на особые условия рынка (изменение цен во времени)

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Объекты-аналоги экспонировались на рынке в период близкий к дате оценки – октябрь 2020 года. По данным анализа ликвидности срок экспозиции для земельных участков под индустриальную застройку составляет 4-6 месяцев. Из чего можно сделать вывод, что сроки экспонирования объектов-аналогов не превышают типичные сроки экспозиции. Корректировка на изменение цен во времени не требуется.

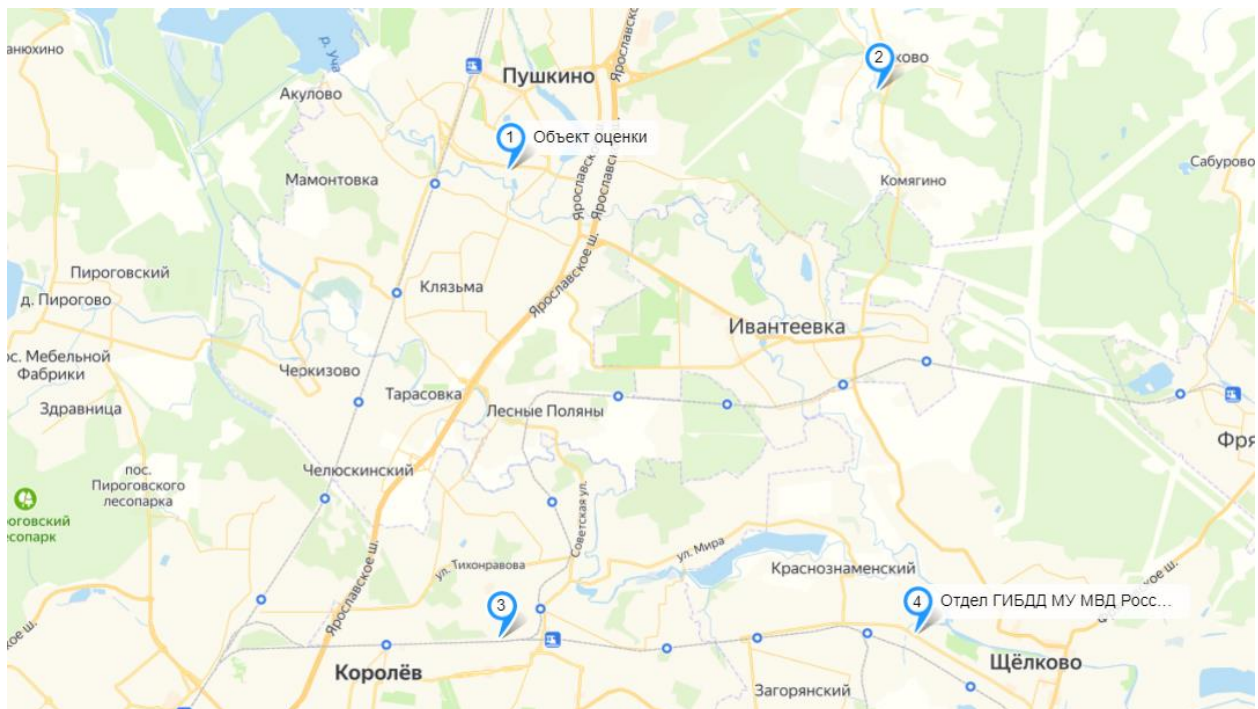
Корректировка на местоположение

Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области, может определяться с использованием следующих данных:

- ✓ Статус населенного пункта.
- ✓ Направление и удаленность от МКАД. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.

Ниже представлена карта с местоположением Объекта оценки и объектов-аналогов, объект оценки и объекты-аналоги расположены на незначительном удалении друг от друга.



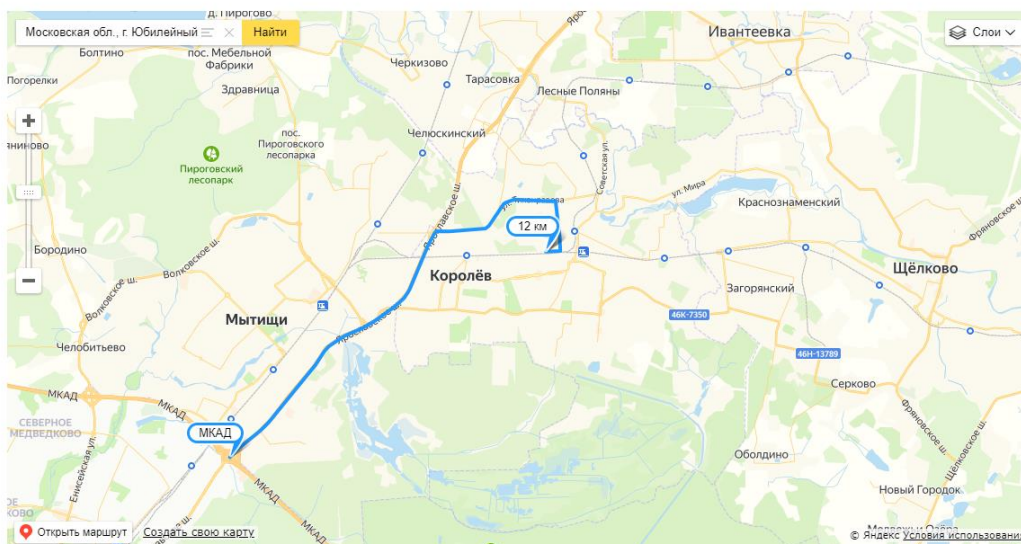
Согласно информации, приведенной в «Таблица 13 Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД», Объект оценки и аналоги №1, №2 и №4 расположены в одной экономической зоне («Северо-восток от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)»), а аналог №3, расположенный в г. Юбилейный, относится к зоне «Северо-восток до ≈ 10 км от МКАД». Однако необходимо отметить, что местоположение аналога №3 тяготеет к зоне «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», его расстояние от МКАД составляет 12 км¹⁹.

19 Источник информации: <https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstoianij.html>



Расчет расстояния от МКАД

Кликните в нужное место на карте, или воспользуйтесь поиском



Учитывая близость аналога №3 к объекту оценки и остальным аналогам, введение корректировки на местоположение в данном случае было бы некорректно. Таким образом, введение корректировки не требуется.

В то же время Объект оценки и аналоги №1, №3 и №4 расположены в населенных пунктах, имеющих статус города, а аналог №2 – в селе, поэтому необходимо введение корректировки на статус населенного пункта.

Для расчета корректировки земельных участков на статус населенного пункта производится на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 79).

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Пушкино, Юбилейный и Щелково в данном случае позиционируются как областные центры²⁰, а с. Левково, незначительно удаленное от них, позиционируется как населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра.

²⁰ Позиционирование г. Москвы в качестве областного центра в данном случае привело бы к некорректному определению величины корректировки – ввиду значительности г. Москвы по сравнению с городами-спутниками, невозможно было бы учесть разницу между приближенными к ней населенными пунктами разных статусов.

Таблица 49. Расчет корректировки на статус населенного пункта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (месторасположение объекта)	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, ул. Учинская, 16	Московская обл., Пушкинский г.о., с. Левково, ул. Весенняя, 2	Московская обл., г. Юбилейный, ул. Комитетская, 21/29	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш., рядом со спец. ротой ГИБДД
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	23,46%	0,00%	0,00%

Корректировка на различие в площади

Как правило, стоимость недвижимого имущества имеет зависимость от площади в виде степенной функции с отрицательным показателем: чем больше значение площади, тем медленнее функция стремится к оси x (т.е. тем меньше зависимость от площади), т.е. при увеличении площади удельная стоимость недвижимости снижается.

Зависимость цены от площади описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 16).

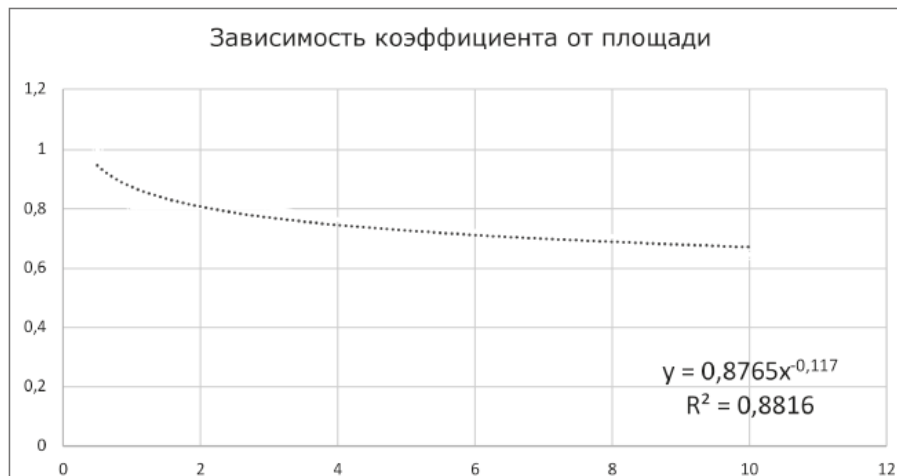


Таблица 50 Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	5 626,00	2 123,00	40 583,00	1 840,00	6 312,00
Коэффициент	0,319138	0,357683	0,253265	0,363721	0,314871
Корректировка, %		-10,78%	26,01%	-12,26%	1,36%

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Как было сказано в анализе рынка, зачастую земельные участки под индустриальную застройку расположены не только на территории земель населённых пунктов, но и на территории земель промышленности.

Для определения корректировок на различие в категории земель и назначении (виде разрешенного использования) земельных участков использовались данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости,

расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,15	1,07	1,23

Таблица 51 Расчет корректировки на категорию земель

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Коэффициент	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 52 Расчет корректировки на разрешенное использование

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Разрешенное использование земельного участка	коммунальное обслуживание	Для организации гранитного цеха	склады	Под строительство многофункционального гаражного комплекса	Для строительства объектов придорожного сервиса
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-13,04%

Корректировка на наличие коммуникаций

При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Для определения корректировок на наличие коммуникаций использовались данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,10

Таблица 53 Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	отсутствуют ²¹	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие ИРД

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 45 — 51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрКРФ), а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрКРФ).

ИРД — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах лицу.

При наличии исходно-разрешительной документации, ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на получение документации. Корректировка на наличие коммуникаций может быть рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 17):

²¹ Поскольку в рамках настоящего отчета определяется стоимость имущественного комплекса, в состав которого входят земельный участок и объекты капитального строительства, обеспеченные коммуникациями, характеристика коммуникаций земельного участка определена как «отсутствуют» во избежание двойного учета стоимости коммуникаций в составе земельного участка и объектов капитального строительства.

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,21	1,09	1,32

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,04	1,15

Поскольку в состав аналога №4 входит только ТУ на электричество, иными словами, минимально возможный набор ТУ, в расчете использовалось минимальное значение коэффициента в размере 1,05.

Таблица 54 Расчет корректировки на наличие ИРД

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет	ТУ на электричество
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%

Корректировка на наличие строений на участке, планируемых к сносу

Исследование земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Согласно данным Ассоциации «СтатРиэлт»²² отношение цен земельных участков с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу, к ценам свободных (незастроенных) участков составляет в среднем 0,90.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Таблица 55 Расчет корректировки на наличие строений на участке, планируемых к сносу

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие строений и сооружений, подлежащих сносу	нет	есть	есть	нет	нет
Коэффициент	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Корректировка, %		11,11%	11,11%	0,00%	0,00%

²² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Веса аналогов

Для определения возможности использования взвешенных значений скорректированной стоимости объектов-аналогов, в качестве рыночной стоимости рассматриваемого объекта, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100, \text{ где}$$

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;

\bar{x} - среднеарифметическое значение разброса значений.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации: меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации для выбранных объектов-аналогов составил 11,71% - (средняя степень рассеивания данных – выборка однородна, дальнейший анализ не требуется).

Расчет весовых коэффициентов производился нормированием к единице общего количества сделанных корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки с применением Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:

Таблица 56. Расчет стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость, руб./кв.м		6 736	3 696	5 978	6 575
<i>Корректировки на экономические характеристики:</i>					
Корректировка на уторговывание, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 995	3 289	5 320	5 852
Качество прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 616	2 533	4 096	4 506
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 616	2 533	4 096	4 506
Особые условия		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован		4 616	2 533	4 096	4 506

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
ная стоимость, руб./кв.м					
Условия рынка	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 616	2 533	4 096	4 506
Корректировки на характеристики местоположения:					
Местоположение	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, ул. Учинская, 16	Московская обл., Пушкинский г.о., с. Левково, ул. Весенняя, 2	Московская обл., г. Юбилейный, ул. Комитетская, 21/29	Московская обл., г. Щелково, Щелковское ш., рядом со спец. ротой ГИБДД
Корректировка, %		0,00%	23,46%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 616	3 127	4 096	4 506
Корректировки на параметрические характеристики:					
Площадь, кв.м	5 626,00	2 123,00	40 583,00	1 840,00	6 312,00
Корректировка, %		-10,78%	26,01%	-12,26%	1,36%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование земельного участка	коммунальное обслуживание	Для организации гранитного цеха	склады	Под строительство многофункционального гаражного комплекса	Для строительства объектов придорожного сервиса
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-13,04%
Коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет	ТУ на электричество
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%
Наличие строений и сооружений, подлежащих сносу	нет	есть	есть	нет	нет
Корректировка, %		11,11%	11,11%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %		0,33%	37,12%	-12,26%	-16,44%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 631	4 288	3 594	3 765
Коэффициент вариации	11,71%				
Общая валовая коррекция	181,61%	23,33%	83,58%	35,26%	39,44%
Удельный вес аналога	100,000%	29,051%	17,993%	26,862%	26,094%
Скорректированная (взвешенная)	4 064	1 345	772	965	982

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
стоимость, руб./кв. м					
Стоимость, руб.	22 864 100				

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:13:0070213:2988 общей площадью 5 626 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, по состоянию на 12.10.2020 г. составляет²³:

22 864 100 (Двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи сто) рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках Сравнительного подхода

В рамках Сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должно быть типичными для определенного сегмента рынка.

При продаже недвижимости чаще всего используются следующие единицы сравнения:

²³ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации право собственности на земельные участки не облагается НДС.

- цена за 1 кв.м,
- цена за объект (лот).

В качестве единицы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов используется стоимость за 1 кв.м, являющаяся общепринятой величиной на исследуемом рынке.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости и сделок, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

По этим группам производятся корректировки цен двух видов - последовательные и независимые.

Первая группа элементов сравнения – характеристик сделок – включает четыре фактора:

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

Корректировки цен по первой группе (характеристика сделок) делаются последовательно, строго в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов – включают факторы:

- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, иные характеристики;
- дополнительные факторы (оборудование и другие);

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога определяются формулой:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i, \text{ где}$$

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

K_i- величина i-ой процентной поправки.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Оценщику не удалось собрать данные о сделках продажи аналогичных объектов, поэтому в расчете были использованы цены предложений. В результате Оценщиком было подобрано несколько объектов-аналогов, сопоставимых по основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка производственно-складской недвижимости были выбраны объекты, представляющие собой объекты, имеющие схожие характеристики с Объектом оценки. Сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования не указаны, поэтому Оценщик в своих расчетах исходит из предположения, что они отсутствуют. Все предложения представлены в Разделе 4.6 «Анализ фактических данных о ставках аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен» (Таблица 41 Предложения по продаже производственно-складской недвижимости).

Необходимо отметить, что в районе непосредственного расположения объекта оценки в период, близкий к дате оценке, присутствует необходимое количество предложений о продаже производственно-складских объектов, поэтому Оценщик принял решение об отсутствии необходимости расширения зоны поиска аналогов.

В результате исследования рынка продажи (предложений) производственно-складских объектов в Московской области были выбраны объекты-аналоги, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение – Московская область, Ярославское и Щелковское ш., 10-30 км от МКАД;
- назначение – производственно-складское;
- физическое состояние – удовлетворительное (объекты в хорошем состоянии, как

правило, являются высококлассными, что делает необходимым введение значительной корректировки, могущей привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки);

- отсутствие оборудования и мебели, поскольку в данном случае, как правило, предполагается продажа не имущественного комплекса, а налаженного бизнеса, включающего в себя имущественный комплекс. Корректно выделить недвижимость в данном случае не представляется возможным.

Анализ возможности использования объектов в качестве аналогов приведен ниже:

- Оценщик отказался от использования в расчете предложений №2 и №7, поскольку их физическое состояние следует охарактеризовать как хорошее, что в свою очередь, позволяет отнести их к высококлассным объектам, несравнимым с объектом оценки.

- Оценщик отказался от использования в расчете предложения №4, поскольку ему требуется проведение ремонта. На основании приведенных в объявлении данных не представляется возможным определить объем необходимых ремонтных работ, а использование усредненного значения в данном случае может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

- Предложение №5 имеет наибольшее отличие площади от объекта оценки. Несмотря на возможность нивелирования данного фактора с помощью корректировки на площадь, использование в качестве аналога предложения, имеющего наиболее значительные различия с объектом оценки при наличии более сопоставимых предложений нецелесообразно. Учитывая вышесказанное, оценщик не использовал данный объект в расчетах.

- Оценщик отказался от использования в расчете предложений №3 и №10, поскольку они имеют наибольшие удельные показатели стоимости, которые после введения корректировок не могут показать ровный ряд, что, в свою очередь, может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

В расчетах использовались предложения №1, №6, №8, №9 и №11, так как данные объекты сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам и показывают ровный ряд зависимости цены от площади.

В следующей таблице представлено описание данных объектов.

Таблица 57 Описание объектов-аналогов

Характеристика	Предложение №1	Предложение №6	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №11
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, ул. Заводская, 9	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, 28	Московская обл., Пушкинский г.о., р.п. Правдинский	Московская обл., г. Фрязино, Дачная ул., 19а	Московская обл., г. Щелково, Фряновское ш., 20
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв.м	1 000,00	1 737,00	2 492,60	3 528,00	4 800,00
в том числе:					
офисные	0,00	0,00	374,60	0,00	1 500,00
производственно-складские	1 000,00	1 737,00	2 118,00	3 528,00	3 300,00
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Характеристика	Предложение №1	Предложение №6	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №11
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	есть
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб.	26 000 000	39 000 000	49 000 000	55 000 000	112 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м	26 000	22 453	19 658	15 590	23 333
Контакты	84953696752	89691234123	89 997 733 337	89165223941	89301833883
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/228882901/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/199242693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201944070/	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/158554292/	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/222018141/

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги отличаются по некоторым ценообразующим факторам, для введения соответствующих корректировок они были проанализированы по следующим элементам сравнения:

- уторговывание;
- передаваемые права;
- условия финансирования;
- особые условия совершения сделки;
- особые условия рынка (изменение цен во времени);
- местоположение;
- различие в площади;
- назначение;
- тип объекта;
- наличие отопления;
- материал стен;
- наличие ГПМ;
- физическое состояние;
- состояние отделки;
- наличие оборудования и мебели.

Введение корректировок для объектов-аналогов

Для обеспечения наибольшей сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами в ставки аренды аналогов необходимо ввести корректировки.

Корректировка на торг

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на недвижимость, в расчетах были использованы цены предложения. Размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020, стр. 20) и для продаваемой производственно-складской

недвижимости в Московской области составляет 10 – 14%. Учитывая текущую экономическую ситуацию, в дальнейших расчетах используется среднее значение в размере 12%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают передачу прав собственности на объект недвижимости.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на особые условия совершения сделки

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках аренды, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты арендовались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на особые условия рынка (изменение цен во времени)

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Объекты-аналоги экспонировались на рынке в период близкий к дате оценки – октябрь 2020 года. По данным анализа ликвидности срок экспозиции для подобных объектов составляет 3-9 месяцев. Из чего можно сделать вывод, что сроки экспонирования объектов-аналогов не превышают типичные сроки экспозиции. Корректировка на изменение цен во времени не требуется.

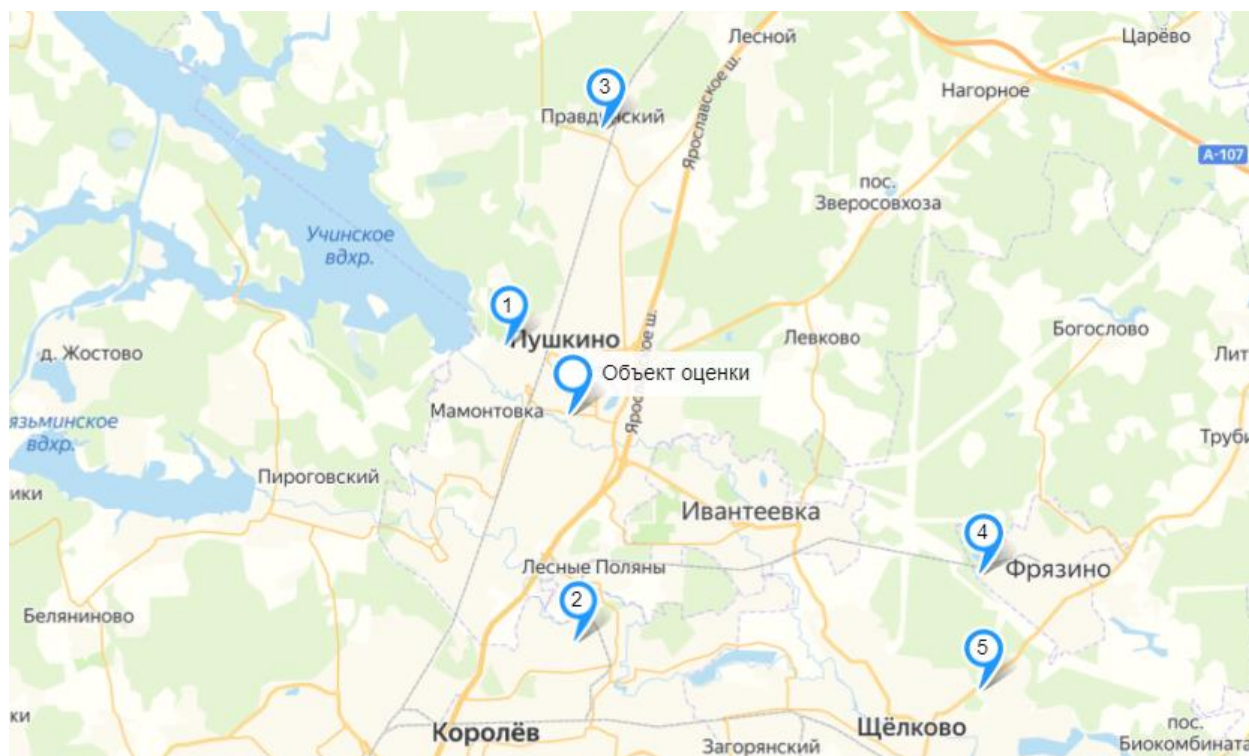
Корректировка на местоположение

Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на недвижимость, является ее местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области, может определяться с использованием следующих данных:

- ✓ Статус населенного пункта.
- ✓ Направление и удаленность от МКАД. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.

Ниже представлена карта с местоположением Объекта оценки и объектов-аналогов, объект оценки и объекты-аналоги расположены на незначительном удалении друг от друга.



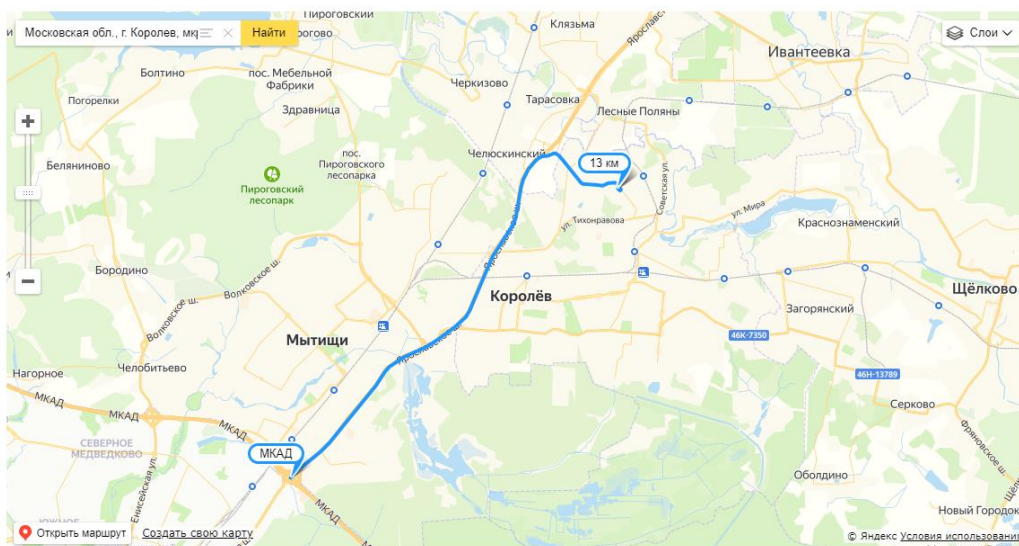
Согласно информации, приведенной в «Таблица 13 Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД», Объект оценки и аналоги №1, №3, №4 и №5 расположены в одной экономической зоне («Северо-восток от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)»), а аналог №2, расположенный в г. Королев, относится к зоне «Северо-восток до ≈ 10 км от МКАД». Однако необходимо отметить, что местоположение аналога №2 тяготеет к зоне «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)», его расстояние от МКАД составляет 13 км²⁴.

24 Источник информации: <https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>



Расчет расстояния от МКАД

Кликните в нужное место на карте, или воспользуйтесь поиском



Учитывая близость аналога №2 к объекту оценки и остальным аналогам, введение корректировки на местоположение в данном случае было бы некорректно. Таким образом, введение корректировки не требуется.

В то же время Объект оценки и аналоги №1, №2, №4 и №5 расположены в населенных пунктах, имеющих статус города, а аналог №3 – в рабочем поселке, поэтому необходимо введение корректировки на статус населенного пункта.

Для расчета корректировки производственно-складской недвижимости на статус населенного пункта производится на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 79).

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Пушкино, Королев, Фрязино и Щелково в данном случае позиционируются как областные центры²⁵, а рабочий поселок Правдинский, незначительно удаленный от них, позиционируется как населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра.

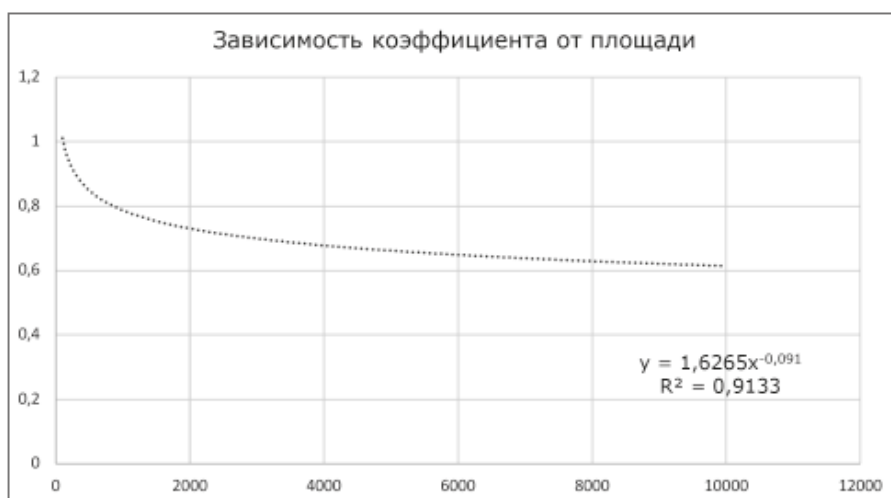
²⁵ Позиционирование г. Москвы в качестве областного центра в данном случае привело бы к некорректному определению величины корректировки – ввиду значительности г. Москвы по сравнению с городами-спутниками, невозможно было бы учесть разницу между приближенными к ней населенными пунктами разных статусов.

Таблица 58. Расчет корректировки на статус населенного пункта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (месторасположение объекта)	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, ул. Заводская, 9	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, 28	Московская обл., Пушкинский г.о., р.п. Правдинский	Московская обл., г. Фрязино, Дачная ул., 19а	Московская обл., г. Щелково, Фряновское ш., 20
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	20,48%	0,00%	0,00%

Корректировка на различие в площади

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Зависимость цены от площади описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 73):



Расчет корректировки по данному параметру представлен в таблице ниже:

Таблица 59 Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	1 725,60	1 000,00	1 737,00	2 492,60	3 528,00	4 800,00
Коэффициент	0,825453	0,867469	0,824959	0,798286	0,773444	0,752075
Корректировка		-4,84%	0,06%	3,40%	6,72%	9,76%

Корректировка на назначение

Все объекты следует отнести к производственно-складским, однако в их составе присутствует различная доля административных площадей. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения

стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 76):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,39	1,15	1,49

Таблица 60. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля офисных площадей	0,4106	0,0000	0,0000	0,1503	0,0000	0,3125
Доля производственно-складских площадей	0,5894	1,0000	1,0000	0,8497	1,0000	0,6875
Коэффициент	1,160134	1,000000	1,000000	1,058617	1,000000	1,121875
Корректировка, %		16,01%	16,01%	9,59%	16,01%	3,41%

Корректировка на тип объекта

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие отопления

При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 74):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотопливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

Таблица 61. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отопления	частично (нет на площади 112,3 кв.м)	есть	есть	есть	нет	есть
Коэффициент	1,233730	1,25	1,25	1,25	1,00	1,25
Корректировка, %		-1,30%	-1,30%	-1,30%	23,37%	-1,30%

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные

характеристики. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.(стр. 213):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

Таблица 62. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Материал стен	капитальные частично (кроме площади 112,3 кв.м)	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Коэффициент	0,985683	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-1,43%	-1,43%	-1,43%	-1,43%	-1,43%

Корректировка на наличие ГПМ

Наличие ГПМ в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя / арендатора объекта. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 75):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,04	1,13

Таблица 63. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%

Корректировка на физическое состояние

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на внутреннее состояние

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие оборудования и мебели

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Веса аналогов

Для определения возможности использования взвешенных значений скорректированной стоимости объектов-аналогов, в качестве рыночной стоимости рассматриваемого объекта, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100, \text{ где}$$

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;

\bar{x} - среднеарифметическое значение разброса значений.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации: меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации для выбранных объектов-аналогов составил 8,32% - (незначительная степень рассеивания данных – выборка однородна, дальнейший анализ не требуется).

Расчет весовых коэффициентов производился нормированием к единице общего количества сделанных корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки с применением Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Таблица 64 Расчет стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость, руб./кв.м		26 000	22 453	19 658	15 590	23 333
<i>Корректировки на экономические характеристики:</i>						
<i>Корректировка на уторговывание, %</i>		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	17 299	13 719	20 533
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	17 299	13 719	20 533
Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	17 299	13 719	20 533
Особые условия	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	17 299	13 719	20 533
Условия рынка	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	17 299	13 719	20 533
<i>Корректировки на характеристики местоположения:</i>						
Местоположение	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, ул. Заводская, 9	Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, 28	Московская обл., Пушкинский г.о., р.п. Правдинский	Московская обл., г. Фрязино, Дачная ул., 19а	Московская обл., г. Щелково, Фряновское ш., 20
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	20,48%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 880	19 759	20 842	13 719	20 533
<i>Корректировки на параметрические характеристики:</i>						
Площадь, кв.м	1 725,60	1 000,00	1 737,00	2 492,60	3 528,00	4 800,00
<i>Корректировка, %</i>		-4,84%	0,06%	3,40%	6,72%	9,76%
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
<i>Корректировка, %</i>		16,01%	16,01%	9,59%	16,01%	3,41%

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отопления	частично (нет на площади 112,3 кв.м)	есть	есть	есть	нет	есть
<i>Корректировка, %</i>		-1,30%	-1,30%	-1,30%	23,37%	-1,30%
Материал стен	капитальные частично (кроме площади 112,3 кв.м)	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
<i>Корректировка, %</i>		-1,43%	-1,43%	-1,43%	-1,43%	-1,43%
Наличие ГИМ	нет	нет	нет	нет	нет	есть
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Суммарная корректировка на параметрические характеристики, %</i>		8,44%	13,34%	10,26%	44,67%	3,90%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 811	22 395	22 980	19 847	21 334
Коэффициент вариации	8,32%					
Общая валовая коррекция	101,09%	8,44%	13,34%	30,74%	44,67%	3,90%
Удельный вес аналога	100,00%	22,91%	21,70%	17,40%	13,95%	24,04%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	22 441	5 684	4 860	3 999	2 769	5 129
Стоимость, руб.	38 724 190					

Таким образом, стоимость объектов капитального строительства общей площадью 1 725,60 кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, с учетом земельного участка, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, по состоянию на 12.10.2020 г. составляет:

38 724 190 (Тридцать восемь миллионов семьсот двадцать четыре тысячи сто девяносто) рублей.

6.3. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках Доходного подхода

Доходный подход — способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования.

В настоящем отчете с учетом доступной информации, для вынесения решения о стоимости Объекта оценки, полученной с применением доходного подхода, использовался и метод капитализации.

Основные этапы оценки при этом подходе:

- Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ЭВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Выбор коэффициента капитализации и способа пересчета чистого дохода в стоимость Объекта.
- Расчет стоимости Объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

Таким образом, суть метода прямой капитализации сводится к капитализации чистого потенциального дохода от объекта, рассчитанного за один прогнозный период, с последующем выделением стоимости земельного участка.

Определение стоимости единого объекта недвижимости выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где *NOI* - чистый операционный доход (ЧОД).

$\overline{R_0}$ - ставка капитализации для единого объекта недвижимости.

Ниже представлен обзор экспертных оценок прогнозов доходов, расходов, анализ выбора коэффициента капитализации, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных расходов.

ПВД определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления прав на пользование частями объекта недвижимости и его помещениями, в предположении его полного использования.

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата. Арендная ставка рассчитана с применением метода сравнения продаж.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должно быть типичными для определенного сегмента рынка.

При продаже недвижимости чаще всего используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 кв.м,
- цена за объект (лот).

В качестве единицы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов используется стоимость за 1 кв.м в год, являющаяся общепринятой величиной на исследуемом рынке.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости и сделок, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

По этим группам производятся корректировки цен двух видов - последовательные и независимые.

Первая группа элементов сравнения – характеристик сделок – включает четыре фактора:

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

Корректировки цен по первой группе (характеристика сделок) делаются последовательно, строго в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов – включают факторы:

- вид использования;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, иные характеристики;
- дополнительные факторы (оборудование и другие);

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога определяются формулой:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i$$

, где

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i -ой процентной поправки,

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

K_i - величина i -ой процентной поправки.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Оценщику не удалось собрать данные о сделках аренды аналогичных объектов, поэтому в расчете были использованы цены предложений. В результате Оценщиком было подобрано несколько объектов-аналогов, сопоставимых по основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка производственно-складской недвижимости были выбраны объекты, представляющие собой объекты, имеющие схожие характеристики с Объектом оценки. Сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования не указаны, поэтому Оценщик в своих расчетах исходит из предположения, что они отсутствуют. Все предложения представлены в Разделе 4.6 «Анализ фактических данных о ставках аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с

указанием интервала значений цен» (Таблица 42 Предложения по аренде производственно-складской недвижимости и Таблица 43 Предложения по аренде офисной недвижимости).

Необходимо отметить, что в районе непосредственного расположения объекта оценки в период, близкий к дате оценке, присутствует необходимое количество предложений об аренде производственно-складских и административных объектов, поэтому Оценщик принял решение об отсутствии необходимости расширения зоны поиска аналогов.

В результате исследования рынка аренды (предложений) производственно-складских и административных объектов в Московской области были выбраны объекты-аналоги, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение – Московская область, Ярославское и Щелковское ш., 10-30 км от МКАД;
- назначение – производственно-складское / административное;
- физическое состояние – удовлетворительное (объекты в хорошем состоянии, как правило, являются высококлассными, что делает необходимым введение значительной корректировки, могущей привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки).

Анализ возможности использования производственно-складских объектов в качестве аналогов приведен ниже:

- Оценщик отказался от использования в расчете предложения №5, поскольку данное предложение дублирует предложение №6 (тот же адрес и арендодатель), однако предложение №6 более приближено к объекту оценки по площади.
- Оценщик отказался от использования в расчете предложения №3, поскольку оно имеет наименьший удельный показатель ставки аренды, который после введения корректировок не может показать ровный ряд, что, в свою очередь, может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

В расчетах ставки аренды производственно-складских площадей использовались предложения №1, №2, №4 и №6, так как данные объекты сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам и показывают ровный ряд зависимости цены от площади.

Анализ возможности использования административных объектов в качестве аналогов приведен ниже:

- Оценщик отказался от использования в расчете предложения №3, поскольку оно имеет наибольший удельный показатель ставки аренды, который после введения корректировок не может показать ровный ряд, что, в свою очередь, может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

В расчетах ставки аренды административных площадей использовались предложения №1, №2, №4 и №5, так как данные объекты сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам и показывают ровный ряд зависимости цены от площади.

В следующих таблицах представлено описание данных объектов.

Таблица 65 Описание объектов-аналогов по аренде производственно-складских объектов

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №4	Предложение №6
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №4	Предложение №6
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, Луговая ул., 38	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1	Московская обл., г. Пушкино, 1-й Лермонтовский пр., 1	Московская обл., г. Ивантеевка, Санаторный пр., 4
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв.м	260,00	200,00	110,00	182,00
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	сэндвич-панели	капитальные	сэндвич-панели	капитальные
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный
Наличие отопления	есть	есть	нет	есть
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб./кв.м/год	4 385	4 200	3 819	5 407
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Контакты	89152098770	89670104338	89169796802	89011293835
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/241375102/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/243395936/	https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243136982/

Таблица 66 Описание объектов-аналогов по аренде административных объектов

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №4	Предложение №5
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата проверки информации	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Особые условия совершения сделки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Адрес	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Западный, Первомайская ул., 11/8	Московская обл., г. Пушкино, Учинская ул., 20А	Московская обл., г. Ивантеевка, Фабричный пр., 1к40	Московская обл., г. Пушкино, 1-я Серебрянская ул., 2
Назначение	административное	административное	административное	административное
Общая площадь, кв.м	424,10	95,00	40,30	26,10
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №4	Предложение №5
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие оборудования и мебели	есть	нет	нет	нет
Стоимость предложения, руб./кв.м/год	6 840	9 000	9 826	9 000
Коммунальные платежи	включены	включены	включены	включены
Контакты	89151937833	89175654662	84957991314	89057311177
Источник информации	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95_m_1_591858404	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivan_eevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40.3_m_1_937151460	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pushkino-264974813

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги отличаются по некоторым ценообразующим факторам, для введения соответствующих корректировок они были проанализированы по следующим элементам сравнения:

- наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
- уторговывание;
- передаваемые права;
- условия финансирования;
- особые условия совершения сделки;
- особые условия рынка (изменение цен во времени);
- местоположение;
- различие в площади;
- назначение;
- тип объекта;
- этаж расположения;
- наличие отопления²⁶;
- материал стен²⁷;
- наличие ГПМ²⁸;
- физическое состояние;
- состояние отделки;
- наличие оборудования и мебели.

Введение корректировок для объектов-аналогов

Для обеспечения наибольшей сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами в ставки аренды аналогов необходимо ввести корректировки.

²⁶ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

²⁷ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

²⁸ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке аренды

Поскольку величина операционных расходов, используемая в дальнейших расчетах, включает коммунальные платежи, необходимо очистить от них арендные ставки. Арендные ставки производственно-складских объектов не включают коммунальные платежи, к ним введение корректировки не требуется. Арендные ставки административных объектов включают коммунальные платежи, к ним требуется введение корректировки: ее размер был определен в разделе 4.8 «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов капитального строительства» и составил 6,61%.

Корректировка на торг

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на недвижимость, в расчетах были использованы цены предложения. Размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020, стр. 20) и для арендуемой производственно-складской и административной недвижимости в Московской области составляет 6 – 8%. Учитывая текущую экономическую ситуацию, в дальнейших расчетах используется среднее значение в размере 7%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают передачу прав аренды на объект недвижимости.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на особые условия совершения сделки

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках аренды, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты арендовались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на особые условия рынка (изменение цен во времени)

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Объекты-аналоги экспонировались на рынке в период близкий к дате оценки – октябрь 2020 года. По данным анализа ликвидности срок экспозиции для подобных объектов составляет 3-9 месяцев. Из чего можно сделать вывод, что сроки экспонирования объектов-аналогов не превышают типичные сроки экспозиции. Корректировка на изменение цен во времени не требуется.

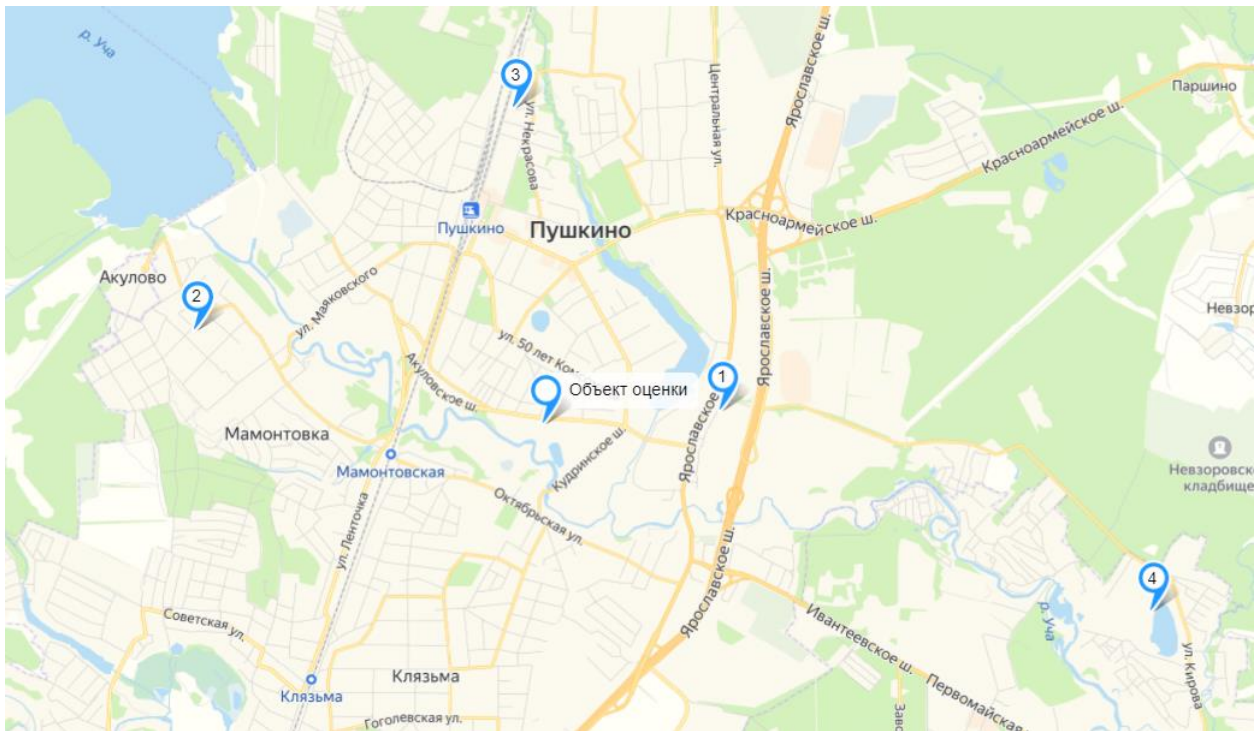
Корректировка на местоположение

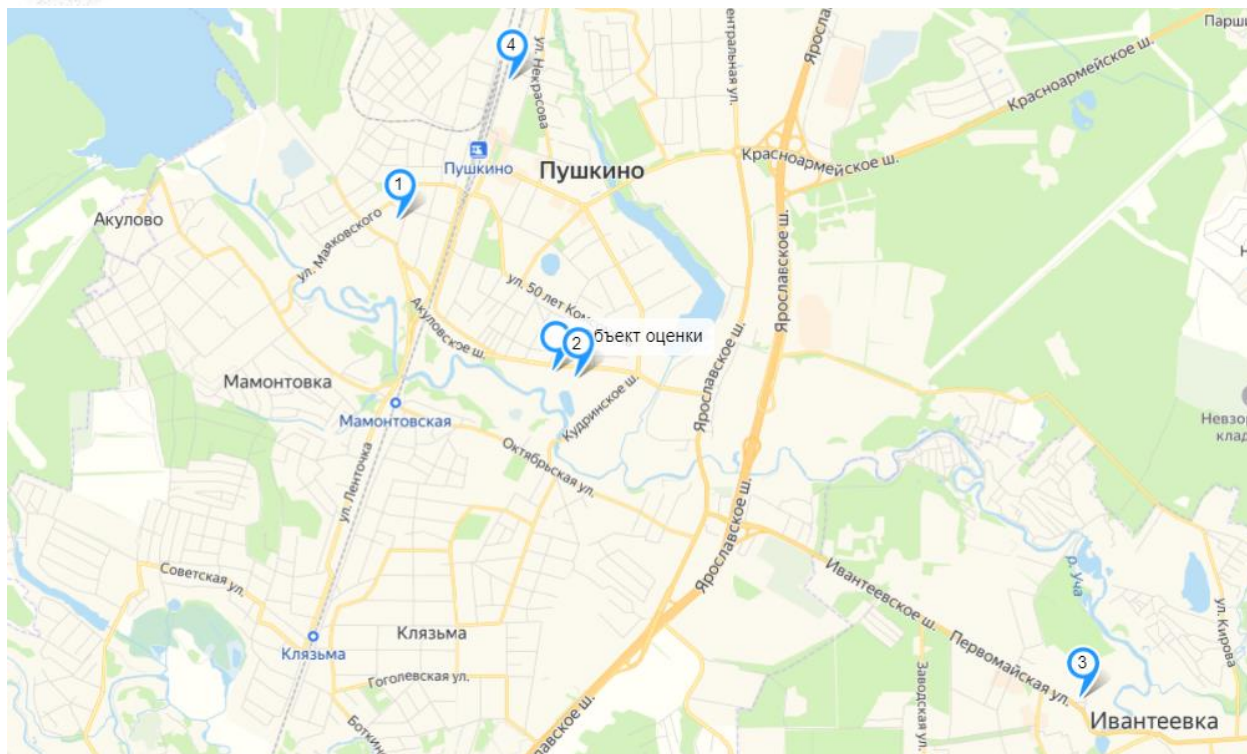
Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на недвижимость, является ее местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области, может определяться с использованием следующих данных:

- ✓ Статус населенного пункта.
- ✓ Направление и удаленность от МКАД. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД.

Ниже представлена карта с местоположением Объекта оценки и объектов-аналогов производственно-складского и административного назначения соответственно, объект оценки и объекты-аналоги расположены на незначительном удалении друг от друга.



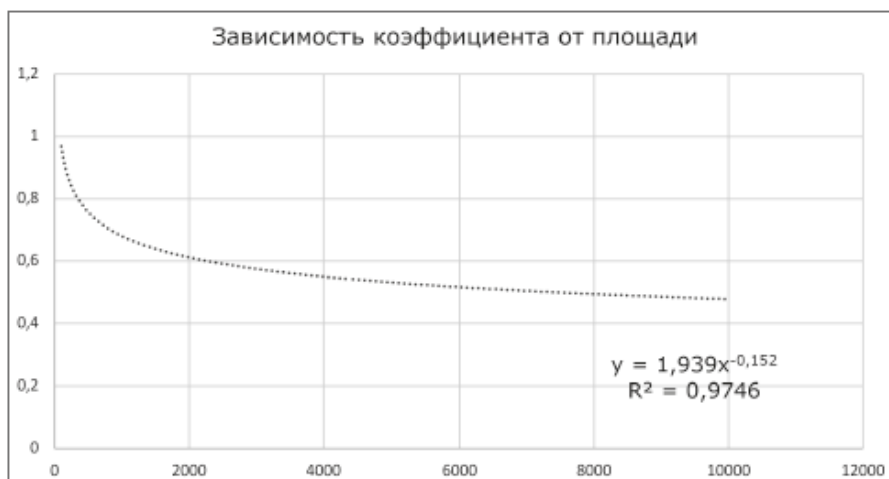


Согласно информации, приведенной в «Таблица 13 Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД», Объект оценки и все аналоги №расположены в одной экономической зоне («Северо-восток от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)»), введение корректировки не требуется. Кроме того, Объект оценки и все аналоги расположены в населенных пунктах, имеющих статус города, введение корректировки по данному фактору также не требуется.

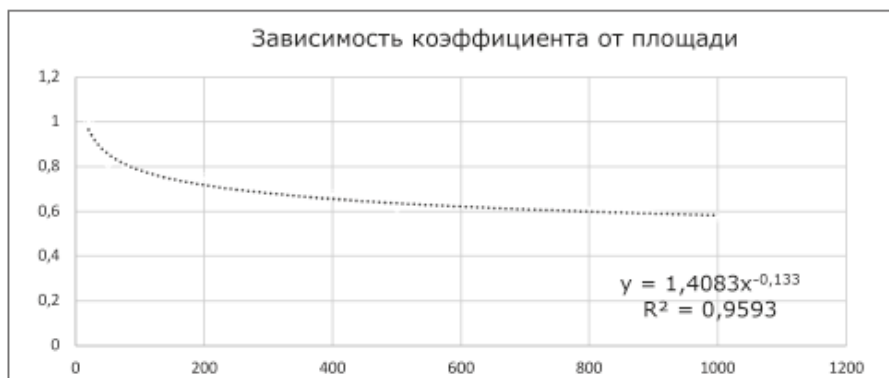
Корректировка на различие в площади

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Зависимость цены от площади описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 55, 74):

Арендная ставка производственно-складских объектов



Арендная ставка офисных объектов



Расчет корректировки по данному параметру представлен в таблице ниже:

Таблица 67 Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Производственно-складские объекты					
Площадь, кв.м	1 017,00	260,00	200,00	110,00	182,00
Коэффициент	0,676807	0,832725	0,866605	0,949044	0,879118
Корректировка		-18,72%	-21,90%	-28,69%	-23,01%
Административные объекты					
Площадь, кв.м	514,70	424,10	95,00	40,30	26,10
Коэффициент	0,613845	0,629857	0,768525	0,861370	0,912603
Корректировка		-2,54%	-20,13%	-28,74%	-32,74%

Корректировка на назначение

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на тип объекта

Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 52, 72):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,09	1,05	1,21

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

Таблица 68 Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Производственно-складские объекты					
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Коэффициент	1,09	1,09	1,00	1,09	1,00
Корректировка, %		0,00%	9,00%	0,00%	9,00%
Административные объекты					
Тип объекта	ОСЗ	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		помещение	помещение	помещение	помещение
Коэффициент	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Корректировка на этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Для производственно-складской недвижимости это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 219):

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Для административной недвижимости это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 244):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Таблица 69 Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Производственно-складские объекты					
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Административные объекты					
Этаж расположения	3 этажа	2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Коэффициент	0,91099	0,87	0,87	1,00	0,87

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %		4,71%	4,71%	-8,90%	4,71%

Корректировка на наличие отопления²⁹

При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 74):

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

Таблица 70. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отопления	частично (нет на площади 112,3 кв.м)	есть	есть	нет	есть
Коэффициент	1,222394	1,25	1,25	1,00	1,25
Корректировка, %		-2,21%	-2,21%	22,24%	-2,21%

Корректировка на материал стен³⁰

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Влияние данного фактора определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.(стр. 213):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79

Таблица 71. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Материал стен	капитальные частично (кроме площади 112,3 кв.м)	сэндвич-панели	капитальные	сэндвич-панели	капитальные
Коэффициент	0,975707	0,78	1,00	0,78	1,00
Корректировка, %		25,09%	-2,43%	25,09%	-2,43%

²⁹ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

³⁰ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

Корректировка на наличие ГПМ³¹

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на физическое состояние

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на внутреннее состояние

Поскольку объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие оборудования и мебели

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Корректировка была определена по данным исследования Ассоциации «СтатРиэлт»³².

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,26	1,47	1,36
4	Котельные с котельным оборудованием	1,95	2,70	2,29
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,86	2,58	2,19
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,08	1,05

Таблица 72 Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Производственно-складские объекты					
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Административные объекты					

³¹ Является ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

³² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие оборудования и мебели	нет	есть	нет	нет	нет
Коэффициент	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%

Веса аналогов

Для определения возможности использования взвешенных значений скорректированной стоимости объектов-аналогов, в качестве рыночной стоимости рассматриваемого объекта, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100, \text{ где}$$

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;

\bar{x} - среднеарифметическое значение разброса значений.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации: меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации для выбранных объектов-аналогов составил 12,33% и 8,37% для производственно-складских и административных объектов соответственно - (средняя и незначительная степень рассеивания данных – выборка однородна, дальнейший анализ не требуется).

Расчет весовых коэффициентов производился нормированием к единице общего количества сделанных корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки с применением Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Таблица 73 Расчет арендной ставки производственно-складских площадей

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка, руб./кв.м/год		4 385	4 200	3 819	5 407
Корректировки на экономические характеристики:					
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 385	4 200	3 819	5 407
Корректировка на уторговывание, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 078	3 906	3 552	5 029
Качество прав	собственность	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 078	3 906	3 552	5 029
Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 078	3 906	3 552	5 029
Особые условия	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 078	3 906	3 552	5 029
Условия рынка	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		4 078	3 906	3 552	5 029
Корректировки на характеристики местоположения:					
Местоположение	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, Луговая ул., 38	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1	Московская обл., г. Пушкино, 1-й Лермонтовский пр., 1	Московская обл., г. Ивантеевка, Санаторный пр., 4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная		4 078	3 906	3 552	5 029

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
арендная ставка, руб./кв.м/ год					
<i>Корректировки на параметрические характеристики:</i>					
Площадь, кв.м	1 017,00	260,00	200,00	110,00	182,00
Корректировка, %		-18,72%	-21,90%	-28,69%	-23,01%
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	9,00%	0,00%	9,00%
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отопления	частично (нет на площади 112,3 кв.м)	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %		-2,21%	-2,21%	22,24%	-2,21%
Материал стен	капитальные частично (кроме площади 112,3 кв.м)	сэндвич-панели	капитальные	сэндвич-панели	капитальные
Корректировка, %		25,09%	-2,43%	25,09%	-2,43%
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования и мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка на параметрические характеристики, %		4,16%	-17,54%	18,64%	-18,65%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м		4 248	3 221	4 214	4 091
Коэффициент вариации	12,33%				
Общая валовая коррекция	58,99%	4,16%	17,54%	18,64%	18,65%
Удельный вес аналога	100,000%	30,983%	23,422%	22,800%	22,795%
Скорректированная (взвешенная) арендная ставка, руб./кв. м/год	-	1 316	754	961	933
Арендная ставка, руб./кв.м/год	3 964				



**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

Таблица 74 Расчет арендной ставки административных площадей

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка, руб./кв.м/год		6 840	9 000	9 826	9 000
Корректировки на экономические характеристики:					
Коммунальные платежи		включены	включены	включены	включены
Корректировка, %		-6,61%	-6,61%	-6,61%	-6,61%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		6 388	8 405	9 177	8 405
Корректировка на уторговывание, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817
Качество прав	собственность	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817
Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817
Особые условия	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817
Условия рынка	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817
Корректировки на характеристики местоположения:					
Местоположение	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16	Московская обл., г. Пушкино, мкр. Западный, Первомайская ул., 11/8	Московская обл., г. Пушкино, Учинская ул., 20А	Московская обл., г. Ивантеевка, Фабричный пр., 1к40	Московская обл., г. Пушкино, 1-я Серебрянская ул., 2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		5 941	7 817	8 535	7 817

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв.м/год					
<i>Корректировки на параметрические характеристики:</i>					
Площадь, кв.м	514,70	424,10	95,00	40,30	26,10
Корректировка, %		-2,54%	-20,13%	-28,74%	-32,74%
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Этаж расположения	3 этажа	2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка, %		4,71%	4,71%	-8,90%	4,71%
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Внутреннее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования и мебели	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %		-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка на параметрические характеристики, %		6,41%	-6,42%	-28,64%	-19,03%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год		6 322	7 315	6 091	6 329
Коэффициент вариации	8,37%				
Общая валовая коррекция	86,94%	13,02%	13,03%	35,25%	25,64%
Удельный вес аналога	100,00%	28,34%	28,34%	19,82%	23,50%
Скорректированная (взвешенная) арендная ставка, руб./кв. м/год	-	1 792	2 073	1 207	1 487
Арендная ставка, руб./кв.м/год	6 559				

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые ему сопутствуют.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A * S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта).

Ставка аренды определялась для зданий целиком, в связи с чем в качестве арендопригодной площади принималась общая площадь недвижимого имущества.

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

В данном расчете потери от недозагрузки определялись как процент от арендных платежей, или иначе от потенциального валового дохода, согласно коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 57, 76). Риск потерь от смены арендатора принимается на среднем уровне для данного сегмента – 12,66% и 13,89% для производственно-складской и административной недвижимости соответственно.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,66	7,10	17,51

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

Анализ расходов (определение величины операционных расходов)

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Они подразделяются на условно-постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю), и условно-переменные, зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, тепла, воды, телефонов и др.). Рассчитанная выше величина арендной платы на помещения включает все расходы, связанные с владением объекта за исключением коммунальных платежей.

В данном расчете операционные расходы определялись как процент от арендных платежей, или иначе от потенциального валового дохода, согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 57, 76).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,63	17,44	28,50

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

В расчетах оценщик принимал среднее значение расходов на содержание для производственно-складских и административных объектов, так как оценщик не выявил каких-либо факторов, в операционной деятельности объекта оценки, которые говорили бы о сниженном или повышенном уровне расходов по объекту, Таким образом, величина уровня расходов составила 23,63% и 19,83% от потенциального валового дохода для производственно-складской и административной недвижимости соответственно.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации определен согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 57, 77) и ее величина составила в среднем 13,95% и 12,89% для производственно-складской и административной недвижимости соответственно.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,95	11,18	15,27

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках Доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 75 Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	офисные	производственно-складские
Арендопригодная площадь, кв.м	514,70	1 017,00
Среднерыночная величина ставки арендной платы, руб./кв. м/год	6 559	3 964
Потенциальный валовый доход, руб.	3 375 917	4 031 388
Коэффициент недозагрузки, %	13,89%	12,66%
Потери от недоиспользования, руб.	468 915	510 374
Действительный валовый доход, руб.	2 907 002	3 521 014
Операционные расходы, %	19,83%	23,63%
Операционные расходы, руб.	669 444	952 617
Чистый операционный доход, руб.	2 237 558	2 568 397
Ставка капитализации, %	12,89%	13,95%
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	17 358 867	18 411 448
	35 770 315	

Таким образом, стоимость объектов капитального строительства общей площадью 1 725,60 кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, с учетом земельного участка, рассчитанная в рамках Доходного подхода, по состоянию на 12.10.2020 г. составляет:

41 958 362 (Тридцать пять миллионов семьсот семьдесят тысяч триста пятнадцать) рублей.

6.4. Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.³³ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 76. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, %

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

³³ Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

- i – итоговый интервал стоимости;
 $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 k_3 – значение критерия 3 (0,80; 1,0 или 1,20).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки, составляют для объектов капитального строительства общей площадью 1 725,60 кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, с учетом земельного участка:

Таблица 77. Границы диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование подхода	Нижняя граница интервала, руб. включительно	Стоимость, определенная в рамках подхода, руб.	Верхняя граница интервала, руб. включительно
Сравнительный	34 851 771	38 724 190	42 596 609
Доходный	32 193 284	35 770 315	39 347 347
Затратный	-	не применялся	-

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Результаты, полученные в рамках каждого подхода, попадают в границы интервала (диапазона) стоимостей, полученных в рамках другого подхода, следовательно, расхождение между подходами следует признать **несущественным**.

7. Заключение о стоимости

7.1. Согласование результатов

При определении стоимости Объекта оценки Оценщиком был применен Сравнительный подход для определения стоимости земельного участка. Согласование результатов не требуется. Для определения стоимости объектов капитального строительства были применены Сравнительный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из них.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 78. Результаты расчетов стоимости Объекта оценки (ОКС)

Применяемый подход	Значение, руб.
Сравнительный подход	38 724 190
Доходный подход	35 770 315
Затратный подход	не применялся

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением двух подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам Оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд Оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Оценщику удалось найти 2 ориентира рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе

анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем пять приведенных ниже критериев, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение основ такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на лекции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19.10.2002 г.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Для расчета весов использованных методов необходимо проделать следующие вычисления:

- Построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Найти сумму баллов каждого подхода;
- Найти сумму баллов всех используемых подходов;
- По отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найти расчетный вес подхода в процентах;
- Округлить расчетные веса подходов в целях использования данных весов для согласования.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены далее в таблице.

Для определения окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, Оценщик использовал метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Ранг: 1- низкий; 2 - средний; 3 – высокий.

Таблица 79. Матрица весов

Подход	Подходы	
	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы	
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России стандартам оценки	3	3
Достоверность и достаточность информации, на основании которой проводились анализ и расчеты	3	3
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца, арендатора/арендодателя	3	3
Действенность подхода в отношении учёта конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	3
Итого суммы баллов	15	15
Общая сумма баллов	30	
Вес подхода, %	50%	50%

Обоснование присвоенных весов

1 критерий: два подхода согласно действующему законодательству в области оценочной деятельности являются рекомендованными к применению при оценке недвижимости.

2 критерий: информация, применяемая при расчете стоимости адекватна, достаточна и достоверна для сравнительного и доходного подходов.

3 критерий: все значимые для объекта оценки ценообразующие факторы анализируются в сравнительном и доходном подходах (элементы сравнения).

4 критерий: наиболее точно намерения типичного покупателя в данном случае отражает доходный и сравнительный подходы, поскольку потенциальный покупатель, прежде всего, ориентируется на сложившийся уровень цен и арендных ставок в рассматриваемом сегменте рынка.

5 критерий: риски, динамика рынка инвестиций и финансов анализируются, прежде всего, в доходном подходе, поскольку доходный подход в большей степени отражает типичное использование объекта в соответствии со сложившимися нормами доходности, с целью отразить поведение потенциального инвестора. При этом сравнительный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Таблица 80. Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки (ОКС)

Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес подхода, %	Средневзвешенное значение рыночной стоимости Объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	38 724 190	50%	37 247 253
Доходный подход	35 770 315	50%	
Затратный подход	не применялся	0%	

Рыночная стоимость объектов капитального строительства общей площадью 1 725,60 кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, с учетом земельного участка, по состоянию на 12.10.2020 г. составляет:

37 247 253 (Тридцать семь миллионов двести сорок семь тысяч двести пятьдесят три) рубля.

Данная стоимость представляет собой стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из зданий и земельного участка, на котором они расположены. Для определения рыночной стоимости Объекта оценки необходимо выделить из стоимости единого объекта недвижимости стоимость зданий.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г., стр. 77).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15	0,36

Необходимо отметить, что данная зависимость характеризует стоимость земли исходя из типичной обеспеченности земельным участком для данного сегмента рынка, поэтому необходимо определить типичную площадь земельного участка, входящую в состав объекта оценки. В соответствии с данными, представленными в «СНиП 2.07.01-89 (2000). Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)»³⁴
коэффициент застройки для промышленной зоны составляет 0,8.

Таблица 81. Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА:		
Промышленная	0,8	2,4
Научно - производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Таблица 82. Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства и земельного участка

Наименование	Показатель
Рыночная стоимость ЕОН, руб.	37 247 253
Доля объектов капитального строительства (ОКС) в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)	0,75
Доля земельного участка (ЗУ) в стоимости ЕОН	0,25
Рыночная стоимость ОКС, руб. с округлением	27 935 400
Стоимость ЗУ, руб.	9 311 853
Площадь застройки ОКС, кв.м	1 442,10
Коэффициент застройки	0,80
Площадь ЗУ исходя из типичной обеспеченности, кв.м	1 802,63
Стоимость прав собственности на ЗУ, руб./кв.м	5 166
Отношение удельной цены ЗУ к краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных ЗУ в собственности ³⁵	0,77
Стоимость прав краткосрочной аренды на ЗУ, руб./кв.м	3 978

Полученное в таблице выше значение стоимости прав краткосрочной аренды на земельный участок отличается от рассчитанного методом сравнения продаж в разделе 6.1 «Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода» значения менее чем на 3%, что говорит о корректности проведенных расчетов как в отношении земельного участка, так и в отношении объектов капитального строительства.

Далее необходимо распределить полученную стоимость объектов капитального строительства попозиционно для определения рыночной стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки. Данный расчет был выполнен с помощью коэффициентов стоимости, характеризующее назначение, материал стен и наличие отопления каждого объекта, определенных в Разделе 4.8 «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов капитального строительства». Данные коэффициенты также использовались в разделе 6.2 «Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства в рамках Сравнительного подхода» при определении стоимости объектов капитального строительства в рамках сравнительного подхода.

³⁴ Источник информации: <https://sedevi.ru/%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BF/%D1%8801-%D1%8186-%D1%8B24>

³⁵ Данный коэффициент определен с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020, стр. 67). См. Раздел 4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых земельных участков».

Таблица 83. Расчет стоимости объекта оценки (ОКС)

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Коэффициент назначения	Коэффициент материала стен	Коэффициент отопления	Площадь с учетом коэффициента	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	инв.№ 15919-5, лит. Е	112,30	1,00	0,78	1,00	87,59	3,2579748%	910 100
2	инв.№ 15919-3, лит. Б	1 198,50	1,39	1,00	1,25	2 082,39	77,4560346%	21 637 700
3	инв.№ 15919-1, лит. В	414,80	1,00	1,00	1,25	518,50	19,2859906%	5 387 600
Итого:		1 725,60				2 688,48	100,0000000%	27 935 400

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Учинская, д. 16, в ценах на 12.10.2020 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом НДС составляет:

50 799 500 (Пятьдесят миллионов семьсот девяносто девять тысяч пятьсот) рублей.

в том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	5 626,00	22 864 100
2	инв.№ 15919-5, лит. Е	112,30	910 100
3	инв.№ 15919-3, лит. Б	1 198,50	21 637 700
4	инв.№ 15919-1, лит. В	414,80	5 387 600

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки №1 (№297), №2 (№298), №3 (№299) от 20 мая 2015 г., №7 (№611) от 25 сентября 2014 г., Свода Стандартов Оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

7.3. Границы интервала стоимости Объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.³⁶ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 84 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, %

Характеристика	Оборачиваемость объектов (частота сделок)			
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)	
Развитость	низкая (депрессивные регионы;	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%

³⁶ Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
рынка	объекты на значительном удалении от региональных центров)			
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,80; 1,0 или 1,20).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки, составляют:

от 45 719 550 до 55 879 450 руб. включительно.

8. Приложения

Приложение 1. Информация, использованная Оценщиком

Исследование и формирование выводов Оценщиком произведено на основании предъявленных документов, с учетом следующих нормативных актов, регламентирующих оценку собственности:

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действительной на дату проведения отчета).

2. Федеральные стандарты оценки №1, 2, 3 (Утверждены Приказами Минэкономразвития от 20.05.2015 г.), Федеральный стандарт оценки № 7 (Утвержден Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г.).

При производстве отчета использовались следующие материалы и литература:

1. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.

2. Оценка недвижимости. – 11-е изд./ Пер. с англ. Под общей ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944с.: ил. - Сер. Энциклопедия оценки.

3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. «Финансы и статистика», 2007 г.-560 с.: ил.

4. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.-752 с.

5. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В.: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

6. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук проф. М.А. Федотовой. – 3 изд., стер. - М.: КНОРУС, 2009. – 344 с.

7. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн. 2: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева (идр.); под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Маркет ДС, 2009.-728с. (Университетская серия).

8. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы: учеб. пособие/ Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. Кн. 1. – М.: Маркет ДС, 2008.-256с. (Университетская серия).

9. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. 463 с.

10. Справочника расчетных данных №27 (СРД №27) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва, 2020,

11. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020).

12. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное

назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020).

13. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020).

14. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020).

15. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020).

16. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 3-е издание (г. Москва, 09.01.2020 г.)

17. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g>.

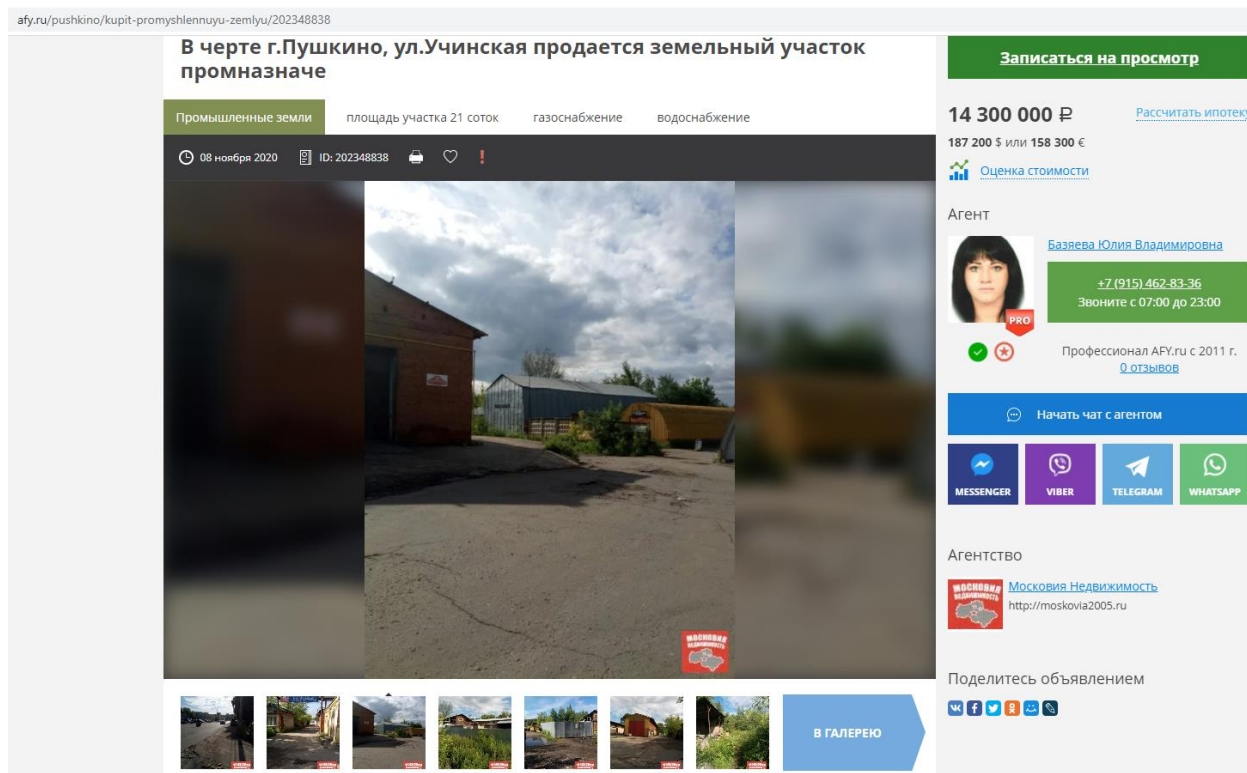
18. «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2020 года»: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>.

1. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

Предложения, представленные в анализе фактических данных

Земельные участки

Предложение №1 (аналог №1)



afy.ru/pushkino/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202348838

В черте г.Пушкино, ул.Учинская продается земельный участок промназначе

Промышленные земли | площадь участка 21 соток | газоснабжение | водоснабжение

08 ноября 2020 | ID: 202348838

14 300 000 ₹ | [Рассчитать ипотеку](#)

187 200 \$ или 158 300 €

[Оценка стоимости](#)

Агент

Баздева Юлия Владимировна

+7 (915) 462-83-36
Звоните с 07:00 до 23:00

PRO

Профессионал AFY.ru с 2011 г.
[0 ОТЗЫВОВ](#)

[Начать чат с агентом](#)

MESSANGER | VIBER | TELEGRAM | WHATSAPP

Агентство













МОСКОВИЯ Недвижимость
<http://moskovia2005.ru>

Поделитесь объявлением







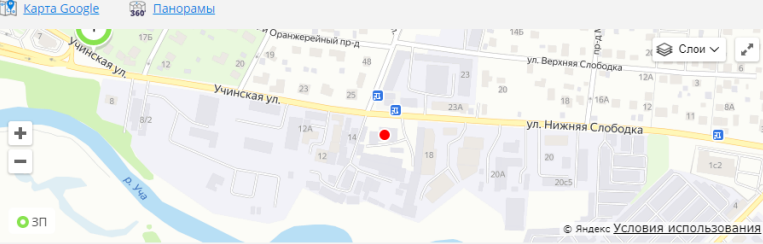





В ГАЛЕРЕЮ

**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

afy.ru/pushkino/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202348838

<p>Информация об участке</p> <p>21 соток Площадь участка</p>	<p>Дополнительная информация</p> <p>Наличие кадастрового паспорта..... ДА</p> <p>Наличие готовых документов на участок..... ДА</p> <p>Право собственности..... ДА</p> <p>Собственник..... юридическое лицо</p> <p>Участок принадлежит собственнику..... на правах собственности</p> <p>Количество собственников..... 1</p> <p>Способ продажи..... купля-продажа прямой договор</p> <p>Ближайший населенный пункт..... пушкино</p> <p>Ближайшая железнодорожная станция..... пушкино</p>	<p align="center">Записаться на просмотр</p> <p>14 300 000 ₺ Рассчитать ипотеку</p> <p>187 200 \$ или 158 300 €</p> <p> Оценка стоимости</p> <p>Агент</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;">  <p>Базяева Юлия Владимировна</p> <p align="center">+7 (915) 462-83-36 Звоните с 07:00 до 23:00</p> </div> <p align="right">Профессионал AFY.ru с 2011 г. 0 отзывов</p> <p align="center">Начать чат с агентом</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> MESSENGER</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> VIBER</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> TELEGRAM</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> WHATSAPP</div> </div>
<p>Описание объекта</p> <p>В черте г. Пушкино, ул.Учинская продается земельный участок промназначения площадью 21 сотка. Участок размежеван, стоит на кадастровом учете. Собственность 2013 года. Все коммуникации по границе участка.</p>		
<p>Коммуникации</p> <p>Газоснабжение..... проходит по границе участка</p> <p>Газификация ближайшего населенного пункта..... газифицирован</p> <p>Водоснабжение..... центральное</p> <p>Канализация..... центральная канализация</p> <p>Электроснабжение..... обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией</p>		<p>Агентство</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;">  <p>Московия Недвижимость http://moskovia2005.ru</p> </div> <p>Поделитесь объявлением</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">      </div>

afy.ru/pushkino/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202348838

<p>Территория</p> <p>Форма участка..... правильная Рельеф местности..... ровный</p>	<p align="center">Записаться на просмотр</p> <p>14 300 000 ₺ Рассчитать ипотеку</p> <p>187 200 \$ или 158 300 €</p> <p> Оценка стоимости</p> <p>Агент</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;">  <p>Базяева Юлия Владимировна</p> <p align="center">+7 (915) 462-83-36 Звоните с 07:00 до 23:00</p> </div> <p align="right">Профессионал AFY.ru с 2011 г. 0 отзывов</p> <p align="center">Начать чат с агентом</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> MESSENGER</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> VIBER</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> TELEGRAM</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;"> WHATSAPP</div> </div>	
<p>Расположение</p> <p>Местоположение: Россия, Подмосковье, Пушкинский район, Пушкино, Учинская, 16 Ближайшее шоссе: Ярославское ш., дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 20 км. от МКАД Кадастровый номер: 50:13:0070213:51. на карте</p>		
 <p align="center">© Яндекс Условия использования</p>		
<p>Для того, чтобы купить промышленную землю площадью 21 кв. метр по адресу: Пушкино, Ярославское ш., Учинская, 16, позвоните по телефону +7 (915) 462-83-36. Торопитесь! Объявление №202348838 о продаже промышленной земли площадью 21 кв. метр опубликовано 08 ноября 2020.</p>		
<p>Стоимость и условия</p> <p>14 300 000 ₺</p>		<p>Поделитесь объявлением</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">      </div>


pkk.rosreestr.ru/#/search/55.99639185516488,37.84936251143321/19/@d98n804?text=55.996501%2037.849161&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A70213%3A51

Участки 55.996501 37.849161

50:13:0070213:51
обл. Московская, р-н Пушкинский, г. Пушкино, ул. Учинская, дом 16

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0070213:51
Кадастровый квартал:	50:13:0070213
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, г. Пушкино, ул. Учинская, дом 16
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 442 459,11 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 123 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	Для организации гранитного цеха



rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDRtswFP0an3u7MSa8V5BoUBAEpXtputJs1u3INbo39tuM_gCPNg0ac65595zblGC9ihR_LPluClqxU

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:13:0070213:51
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.11.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	2123
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5442459,11
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Пушкинский, г. Пушкино, ул. Учинская, дом 16
Дата обновления информации:	01.09.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-13/047/2013-447 от 10.10.2013 (Собственность)	

Предложение №2 (аналог №2)

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pushkino-2008073392

Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | ★ Войти ▾
Domofond.ru

Домофонд > Продажа участков > Москва > Ярославское шоссе > Номер в каталоге: 2008073392

150 000 000 ₽



В ипотеку за 1 293 190 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 406 соток

Московская область, Пушкинский городской округ, село Левково, Пушкино, Московская область

Территория под офисно-складской комплекс расположена в Пушкинском районе Московской области, вблизи деревни Левково. Комплекс расположен в удобной транспортной доступности от автодорог:
- 4 км от Ярославского шоссе (М8)
- 10 км от Малого Московского кольца (А-107)
Расстояние от МКАД составляет - 25 км.

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления

Александр

Размещает объявления: 3 года 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 3






Всего за 3 месяца: 4

+79851996445

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

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

✉ Написать владельцу объявления

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pushkino-2008073392

150 000 000 ₽

В ипотеку за 1 293 190 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 406 соток

Московская область, Пушкинский городской округ, село Левково, Пушкино, Московская область

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79851996445

Земли промназначения, 406 соток

Собственник продает земельный участок площадью 40 583 кв.м. под размещение офисно - складского комплекса, возможная площадь строений до 20 тысяч кв.м.

Участок имеет отличную транспортную доступность, асфальтовую автодорогу до ворот территории. По западной границе участка проходит автодорога Ивантеевка - Красноармейское шоссе.

Расположение участка от Московской кольцевой автодороги - 25 км, от Малого Московского кольца - 10 км, от Ярославского шоссе - 6 км.

Коммуникации имеются – газоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение проходят по границе участка.

Участок по двум сторонам огорожен железобетонным забором.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: склады

Возможен торг.

🔖 Создать заметку | 🖨 Распечатать | 🔍 Получать похожие | 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок	Дата обновления объявления: 13/10/2020
Расстояние от центра: 21 км, Ярославское шоссе	Номер в каталоге: 2008073392
Площадь: 406 соток	
Цена: 150 000 000 ₽	
Цена за сотку: 369 458 ₽	
Тип объекта: Промземли	


pkkrosreestr.ru/#/search/56.01674395477403.37.95544767611128/16/@d98n804I?text=56.016332%2037.951251&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A60330%3A193

Участки 56.016332 37.951251

50:13:0060330:193
Российская Федерация, Московская область, Пушкинский городской округ, село Левково, улица Весенняя, 2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0060330:193
Кадастровый квартал:	50:13:0060330
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский городской округ, село Левково, улица Весенняя, 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	256 484,56 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	40 583 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	склады



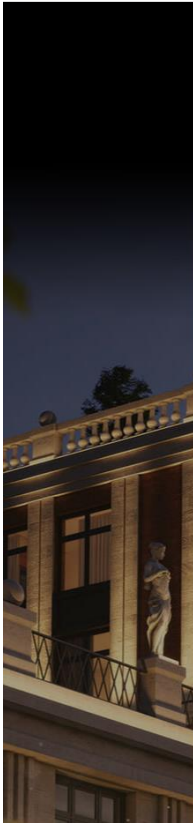
rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVDBUslwFPwaz3lpWhBuERh0UBAEpb100pBpw7RpJySO_r1JWcwMFMdH9-97uC0rQHlWkfcqG

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:13:0060330:193
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.11.2011
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	40583
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	256484,56
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский городской округ, село Левково, улица Весенняя, 2
Дата обновления информации:	04.11.2020
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50/001-50/062/005/2016-1768/2 от 01.08.2016 (Собственность)	

Предложение №3

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10000_kv_m_ploshchadyu_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_pushkino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_ray_6814614031/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	15 000 000 Р	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	15 000 000 Р	Дата публикации:	16 декабря 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	681-461-403-1
Тип объявления:	вторичка		

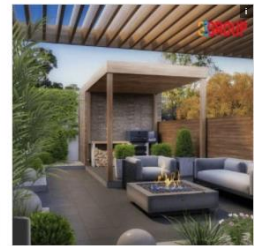
НЕ ВРЕМЯ ВЫСИЖИВАТЬ
БЕРИ ДО НОВОГО ГОДА!
КВАРТИРЫ от 2.6!

Дмитрий

+7 (929) 659-84-93

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.



ЖК Талисман на Дмитровском

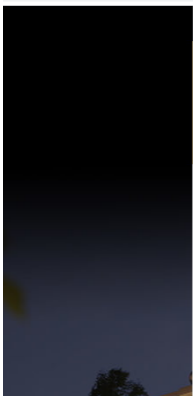
Квартиры и апартаменты от застройщика! Ведется монтаж фасада! Ключи во 2 квартале 2021г!

+7 (495) 461-42-...

Все спецпредложения

реклама

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10000_kv_m_ploshchadyu_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_pushkino_moskovskaya_oblast_pushkinskiy_ray_6814614031/



Описание

Алешино А-107

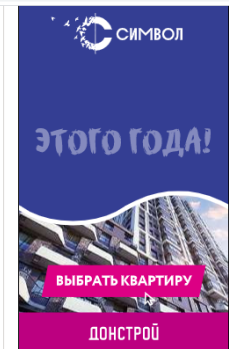
Земельные участки под промышленные цели от 35 соток в Пушкинском районе Московской области на Московском Малом Кольце (трасса А-107 т.н. «первая бетонка»). Земельные участки расположены в 37 километрах от Москвы по Ярославскому шоссе (трасса М8 "Холмогоры").

Все участки находятся на территории промпарка «Алешино А-107». Размер участков от 0,35 до 6 га.

Важным преимуществом участков в нашем промышленном парке "Алешино А-107" - транспортная доступность. От Москвы до территории парка Вы легко доберетесь всего за 30-40 минут по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Территория промпарка огорожена по всему периметру территории и круглосуточно находится под охраной. Проложены внутренние дороги отличного качества из асфальта для проезда грузовиков.

Коммуникации:

- Электричество - любой мощности напрямую от МОЭСК.
- Тепло - собственная котельная.
- Водоснабжение - собственный ВЗУ.
- Канализация - собственные ЛОС.



pkk.rosreestr.ru/#/search/56.14775455090074,37.76668139166667/17/@d98n804l?text=56.147384%2037.765293&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A040243%3A1546

Участки 56.147384 37.765293

50:13:0040243:1546
Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, д. Алешино

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	50:13:0040243:1546
Кадастровый квартал:	50:13:0040243
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, д. Алешино
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 404 100 руб.
Дата определения КС:	07.06.2019
Дата внесения сведений о КС:	19.06.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	10 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
По документу:	для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов

Предложение №4

pushkino.doski.ru/prodaetsya-uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-20-km-ot-mkad-po-yaroslavskomu-sh-msg4573505.htm?plc=108

Продается участок промышленного назначения 20 км от МКАД по Ярославскому ш.

Объявление № 4573505
Продавец Максим
+7 (903) 130-11-18
Написать автору объявления
Показать на карте
Редактировать / удалить
Поднять и закрепить
В избранные объявления
Пожаловаться

Продается участок промышленного назначения (для постройки производственно-складского комплекса) 20 километров от МКАД по Ярославскому шоссе.
Площадь 10000 кв. м (1 га)
Стоимость участка - 25 млн. рублей.
Возможно межевание земельного участка. Возможно получение ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализование.
Адрес: Московская область, Пушкинский район, 200 м восточнее с. Братовщина (150 м. от Ярославского шоссе, заезд со Старого Ярославского шоссе).

Площадь участка 1 Га
Адрес Московская область, Пушкинский район
Цена 25 000 000 РУБ
Дата объявления 25.05.2020

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.05019081485461.37.89246183628955/17/@d98n8041?text=Московская%20область,%20Пушкинский%20район,%2020200%20м%20восточнее%20с.%20Братовщина

← Вернуться к списку

50:13:0050418:395
Московская область, Пушкинский район, в 200 м восточнее с. Братовщина

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0050418:395
Кадастровый квартал:	50:13:0050418
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Пушкинский район, в 200 м восточнее с. Братовщина
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	105 000 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	20 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	Для сельскохозяйственного производства

Предложение №5

move.ru/objects/aleshino_6846836964/

Продаем землю промышленного назначения, 3.3 га, Алешино

50 000 000 Р цена за га 15 151 515 Р ★ Добавить в избранное

руб дол евро f ↻ ↺ ↻

📍 Пушкинский р-н д. Алешино 📄 Печать 🖨️ 📄 PDF

👁️ 16 (+1 за сегодня) 👤 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨️ Печать 📄 PDF

**НЕ ВРЕМЯ ВЫСИЖИВАТЬ!
БЕРИ ДО НОВОГО ГОДА!**

КВАРТИРЫ...2,6

Владислав
Риелтор
484 объявления
Был(а): сегодня в 12:23
114 дней на сайте

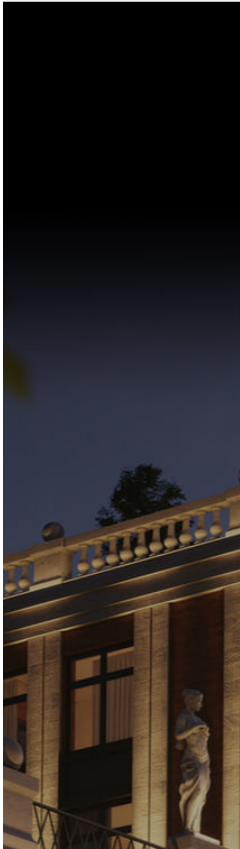
+7 (917) 519-87-70

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

move.ru/objects/aleshino_6846836964/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	50 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	15 151 515 Р	Площадь участка:	3.3 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	30 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-683-696-4

Описание

Алешино возле трассы А-107 3.3 га 35 км от МКАДа промышленные целевое: производства 4-5 классов опасности с санитарно защитной зоной до 150 м.
" А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: промышленно - производственных компаний, логистических центров, административно-офисных зданий, складских помещений , торгово развлекательных центров , АЗС , коммерческих объектов от создания проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию! Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре!
По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber часто бываю за границей!

Информация

Продам земельный участок площадью 330 соток, Московская область, цена 50 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

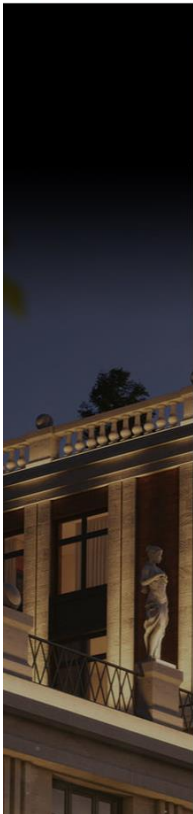
- [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Алешино
 г. Пушкино: 17 км на карте г. Яхрома: 23 км на карте
 г. Хотьково: 18 км на карте

Предложение №6

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_450_kvм_ploshchadyu_45_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_scoe_poselenie_sofrino_6834253934/



Продаем землю промышленного назначения, 4.5 сотки, Софрино

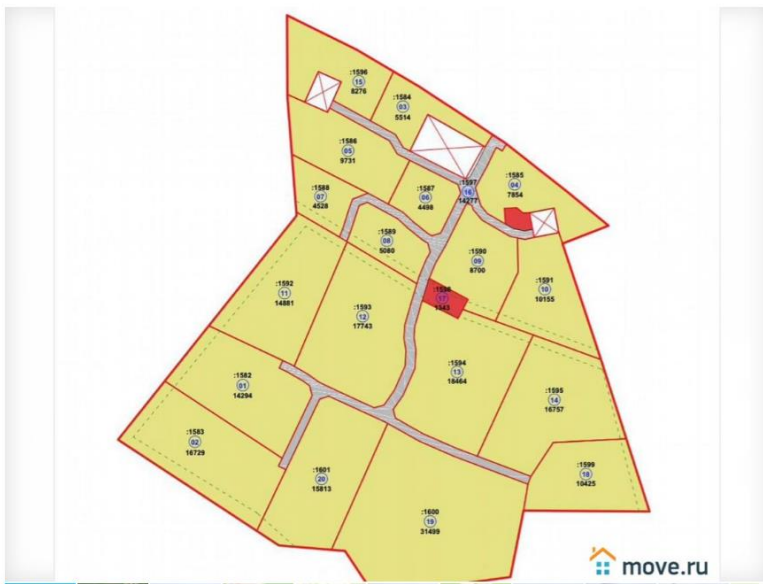
2 925 000 Р цена за сотку 650 000 Р
руб дол евро

Пушкинский р-н рп Софрино
 полный адрес
 Ярославское ш.

★ [Добавить в избранное](#)



20 января 135 (+1 за сегодня) Обновлено 5 ноября [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



**НЕ ВРЕМЯ ВЫСИЖИВАТЬ!
БЕРИ ДО НОВОГО ГОДА!
КВАРТИРЫ...2.6!**

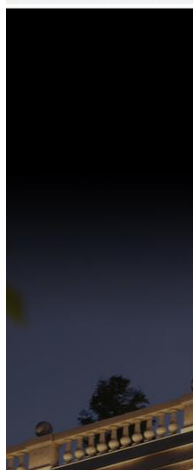
Владлен
+7 (958) 742-30-43
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.



[Город-парк «Первый Московский»](#)

**Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16**

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_450_kv_m_ploshchadyu_45_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_scoe_poselenie_sofrino_6834253934/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 925 000 Р	Площадь участка:	4 5 сотки
Цена за сотку:	650 000 Р	Дата публикации:	20 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-425-393-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

В продаже земельный участок (на графике №06) кадастровый номер 50:13:0040243:1587, номер кадастрового квартала 50:13:0040243 по адресу: Московская область, р-н Пушкинский, д Митрополье. Площадь участка 4 498 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 50:13:0000000:20669, 50:13:0000000:20658. Участок со строением.

Продажа по договору купли-продажи.

Номер объекта: #2/548561/1515

Дома в окружении леса. 5 минут до м. "Филатов Луг". Двор без машин. 2 стилия отделки. Сдача домов в 2020 году

[Сайт застройщика](#)

[Все спецпредложения](#)

ЖИЗНЬ
на **ПЛОЩАДКЕ**

ФИНАЛ ПРОДАЖ
ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
В ХАМОВНИКАХ.



pkk.rosreestr.ru/#/search/56.136393050510144.37.866243871928845/17/@d98n804!text=50%3A13%3A0040243%3A1587&type=1&opened=50%3A13%3A0040243%3A1587

Участки 50:13:0040243:1587

50:13:0040243:1587
Московская область, р-н Пушкинский, д Митрополье

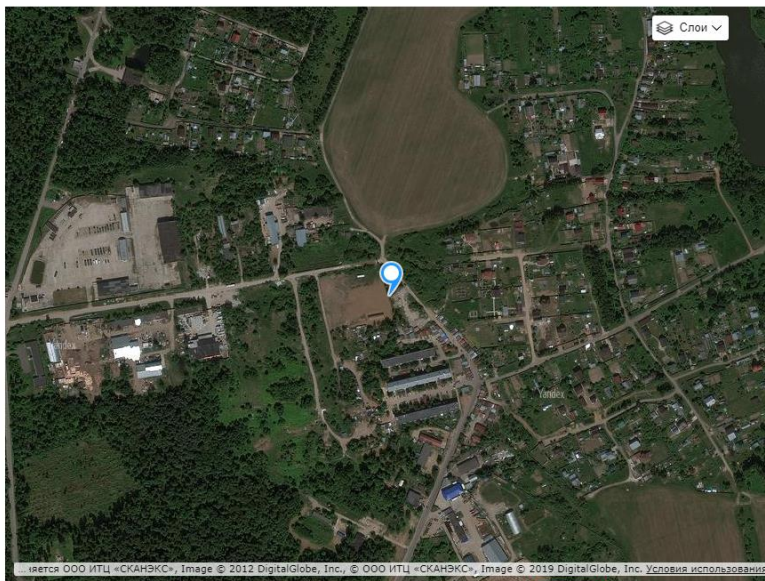
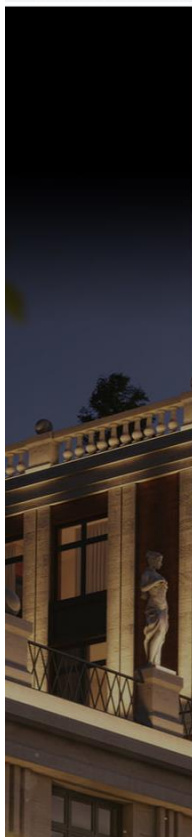
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0040243:1587
Кадастровый квартал:	50:13:0040243
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, д Митрополье
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 977 900,9 руб.
Дата определения КС:	19.12.2019
Дата внесения сведений о КС:	30.12.2019
Дата утверждения КС:	20.12.2019
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	4 498 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	Для сельскохозяйственного производства



Предложение №7

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_3300_kv_m_ploshchadyu_33_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_novovoronino_6831403985/



Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 000 000 Р	Площадь участка:	33 сотки
Цена за сотку:	303 030 Р	Дата публикации:	14 ноября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-140-398-5
Тип объявления:	вторичка		

НЕ ВРЕМЯ ВЫСИЖИВАТЬ!
БЕРИ ДО НОВОГО ГОДА!
КВАРТИРЫ от 2,6 млн

Наталья

+7 (958) 485-11-57

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не полагаться на уловки мошенников.



Обмен вашей квартиры на новую

[Проект «Первый квартал»](#)

Ипотека от 5,85%. Закрытый двор-сад. Развитая инфраструктура. Отделка «под чистовую». 6 км от МКАД.

+7 (495) 461-42-...

[Все спецпредложения](#)

move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_3300_kv_m_ploshchadyu_33_sotok_moskovskaya_pushkinskiy_go_novovoronino_6831403985/



Предлагаем Вашему вниманию земельный участок площадью 33 сотки (земли населенных пунктов, под склады), расположенный в д. Нововоронино, Пушкинского городского округа.
Участок ровный, без возвышенностей.
Коммуникации по границе.
На участке расположено здание 141,7 кв.м.
Удобное месторасположение для Вашего бизнеса. Звоните

Информация

Продам земельный участок площадью 33 соток, Московская область, Ярославское шоссе, цена 10 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.



**Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16**

pkkrosreestr.ru/#/search/56.159383232149544.37.83385713153406/18/@d98n804l?text=56.158907%2037.832797&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A10329%3A435

Участки 56.158907 37.832797

50:13:0010329:435
Московская область, р-н Пушкинский, д Нововороново

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:13:0010329:435
Кадастровый квартал:	50:13:0010329
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, р-н Пушкинский, д Нововороново
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 786 787,62 руб.
Дата определения КС:	31.07.2018
Дата внесения сведений о КС:	25.06.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площади:	3 394 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	склады



pkkrosreestr.ru/#/search/56.158955443248985.37.83260385289061/17/@d98n804l?text=56.158946%2037.832636&type=5&inPoint=true&opened=50%3A13%3A10329%3A374

ОКС 56.158946 37.832636

50:13:0010329:374
р-н Пушкинский, д Нововороново

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:13:0010329:374
Кадастровый квартал:	50:13:0010329
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	нежилое здание
Адрес:	р-н Пушкинский, д Нововороново
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 203 389,68 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	16.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	141,7 кв. м
Разрешённое использование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе подземных):	1
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Из прочих материалов, Из прочих материалов
Площадь застройки:	-
Завершение строительства:	2013




Предложение №8 (аналог №3)

korolev.cian.ru/sale/commercial/244332877/ 6 ноя, 13:22 53 просмотра, 8 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 18 сот.

Московская область, Королев, мкр. Болшево, Юбилейный микрорайон, ул. Комитетская На карте
Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



16 фото

18 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Вашему вниманию предлагается участок 18 соток по адресу: Московская обл., г. Юбилейный, ул. Комитетская д.21/29. Участок складывается из 6 соток и 12 соток, цена указана за 18 соток, при серьезном интересе обсудим продажу одного из них. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. При необходимости разрешенный вид использования можно изменить. Участок расположен на углу Комитетской и Малой Комитетской улиц, имеет отличную проходимость. Шикарное место для развития бизнеса!

11 000 000 Р
611 112 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

ЭРИА-М
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Еще 20 объектов
+7 925 849-63-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92636356123996.37.85055482510121/18/@d98n804?text=обл.%20Московская.%20г.%20Юбилейный.%20ул.%20Комитетская.%20дом%2021%2F29&type=1&opened=50%3A45

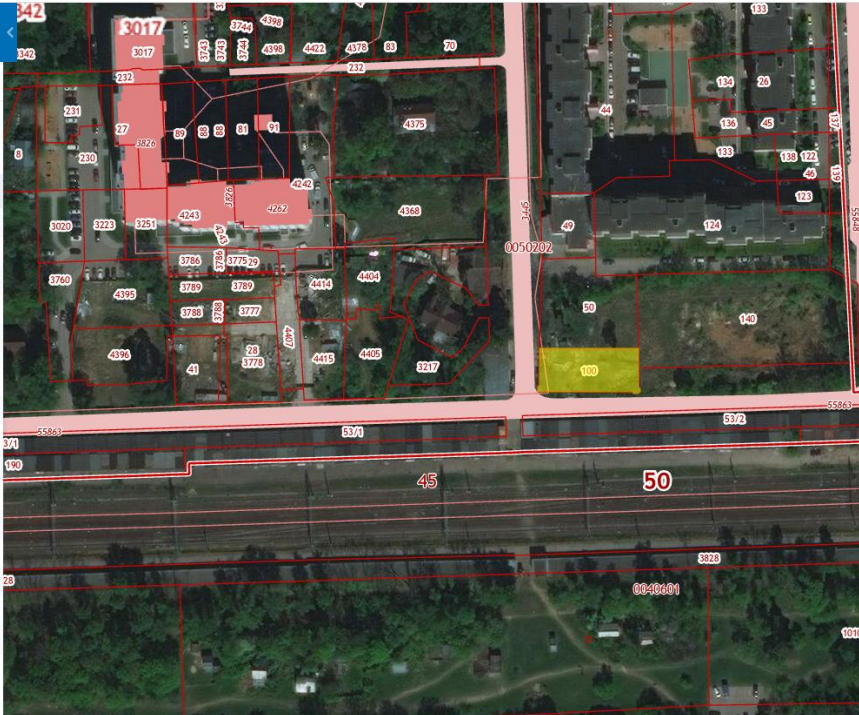
Участки обл. Московская, г. Юбилейн

← Вернуться к списку

50:45:0050202:100
обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:45:0050202:100
Кадастровый квартал:	50:45:0050202
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 207 072 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	18.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	640 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	Под строительство многофункционального гаражного комплекса



pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92667538494156.37.850667370376996/18/@d98n804l?text=55.926741%2037.850158&type=1&inPoint=true&opened=50%3A45%3A50202%3A50

Участки 55.926741 37.850158

50:45:0050202:50
обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:45:0050202:50
Кадастровый квартал:	50:45:0050202
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 266 104 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	18.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 200 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
По документу:	Под строительство многофункционального гаражного комплекса

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pZBNb8lwDIZ_zc5xQjs-bhkgNrhBYLDRXqo0WG1Rm1YhmbZ_v4R2YhfgsCgX24_9vjaJy7ESnwWmT

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:45:0050202:100
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.01.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	640
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1207072
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	18.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29
Дата обновления информации:	08.08.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50/045-50/045/003/2015-1836/2 от 15.10.2015 (Собственность)	

rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyanr3OAwo3FxCTaKG8WpKL5RgrMUqcyNhV_e1SRc9Aldavuzs7MzsohTtUKrY18yZkbVi

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:45:0050202:50
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.09.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь:	1200
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2266104
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	18.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Юбилейный, ул. Комитетская, дом 21/29
Дата обновления информации:	08.08.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50/045-50/045/003/2015-1835/2 от 15.10.2015 (Собственность)	

Предложение №9 (аналог №4)

shchylkovo.cian.ru/sale/commercial/200253044/

13 окт, 00:36 537 просмотров, 2 за сегодня

Платное

Коммерческая земля, 63 сот.

Московская область, Щелково, ш. Щелковское [На карте](#)

Щелковское шоссе, 15 км от МКАД Горьковское шоссе, 20 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото



63 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Участок 63 сотки в гор. Щелково Щелковский район Щелковское шоссе 15 км от МКАД для строительства объектов придорожного сервиса. Участок расположен на 1 линии Щелковского шоссе. Удобное месторасположение. Утверждена схема съезда к участку. Электричество 100 кВт согласовано, газ на удаленности 300 метров. Собственность более 3 лет, полная стоимость в договоре.

41 500 000 ₽

658 731 ₽ за сот.

УСН

PRO

Игорь Рудешко

5,0 ★★★★★ 84 отзыва
Опыт работы с 2013 года
Еще 115 объектов



+7 969 123-41-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления
Коммерческая земля, 63 сот.

Цена	41 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	6 588 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия
⚠ Пожаловаться

ВРИ Обслуживание автотранспорта

Технические характеристики

Электричество Нет, можно подключить

Московская область, Щелково, ш. Щелковское
Щелковское шоссе, 15 км от МКАД Горьковское шоссе, 20 км от МКАД

41 500 000 ₽

658 731 ₽ за сот.

✓ PRO

Игорь Рудешко

5.0 ★★★★★ 84 отзыва

Опыт работы с 2013 года

Еще 115 объектов

+7 969 123-41-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

← → ↻ [pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89121115579161.38.01592927489888/17/@d98n804?text=55.891244%2038.013289&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40105%3A4](#)

Участки
55.891244 38.013289
✕ 🔍

50:14:0040105:4
обл. Московская, г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040105:4
Кадастровый квартал:	50:14:0040105
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	48 307 377,12 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	6 312 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	Для строительства объектов придорожного сервиса

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔔 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:14:0040105:4
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.03.2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	6312
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	48307377,12
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД
Дата обновления информации:	01.09.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-14/055/2012-391 от 09.07.2012 (Собственность)	

Продажа объектов капитального строительства Предложение №1 (аналог №1)


pushkino.cian.ru/sale/commercial/228882901/ Платное

9 ноя, 18:51 684 просмотра, 4 за сегодня

Производство, 1 000 м²

Московская область, Пушкино, Краснофлотская ул., 9 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

1 000 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Лот 181329 Предложение от Собственника! Продажа промбазы г.Пушкино, Производственно-складское здание 1000 кв.м на земельном участке 0,3 га пром. назначения (собственность). Н=7м, 400 кВт (своя подстанция), 3 МГТС, закрытая охраняемая территория.

Онлайн-показ

26 000 000 ₽

26 000 ₽ за м²

PRO

Алекс-Недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 2230 объектов

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Предложение №2


pushkino.cian.ru/sale/commercial/237368376/ Платное

вчера, 19:25 48 просмотров, 1 за сегодня

Склад (В), 1 908,3 м²

Московская область, Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 22 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



19 фото

1 908,3 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Складской комплекс "Рабочая, 1" класса В
Продажа помещения площадью 1 908,3 кв.м
Стоимость кв. метра 75 000 руб., возможен торг

143 122 500 ₽

75 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены
УСН

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 982 объекта

+7 495 789-49-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Менеджер Девять

Нет отзывов

pushkino.cian.ru/sale/commercial/237368376/

Фотографии (19) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 1 908.3 м²

Пушкинский район

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	143 122 500 Р	Налог	УСН
Ставка	75 000 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Крановое оборудование

Московская область, Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1
Ярославское шоссе, 22 км от МКАД

143 122 500 Р
75 000 Р за м²

РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 982 объекта

+7 495 789-49-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Менеджер Девять
Нет отзывов

Предложение №3

ivanteyevka.cian.ru/sale/commercial/242771414/

26 окт, 16:43 49 просмотров, 1 за сегодня Платное

Склад, 1 579 м²
Московская область, Ивanteeвка, Студенческий проезд, 12 [На карте](#)
Ростокино - 20 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

1 579 м² **1 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продажа производственного здания в г.Ивanteeвка. Рядом находятся улица Первомайская и Ивanteeвское шоссе. Прекрасная транспортная доступность. Близости Городского парка. Общая площадь - 1579 кв.м. 2 этажа без подвала. Высокие потолки. Здание и земельный участок (3600 кв.м) оформлены в собственность. Собственник - физическое лицо, собственность более 3-х лет. Все центральные городские коммуникации.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	50 018 475 Р	Налог	УСН
Ставка	31 678 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

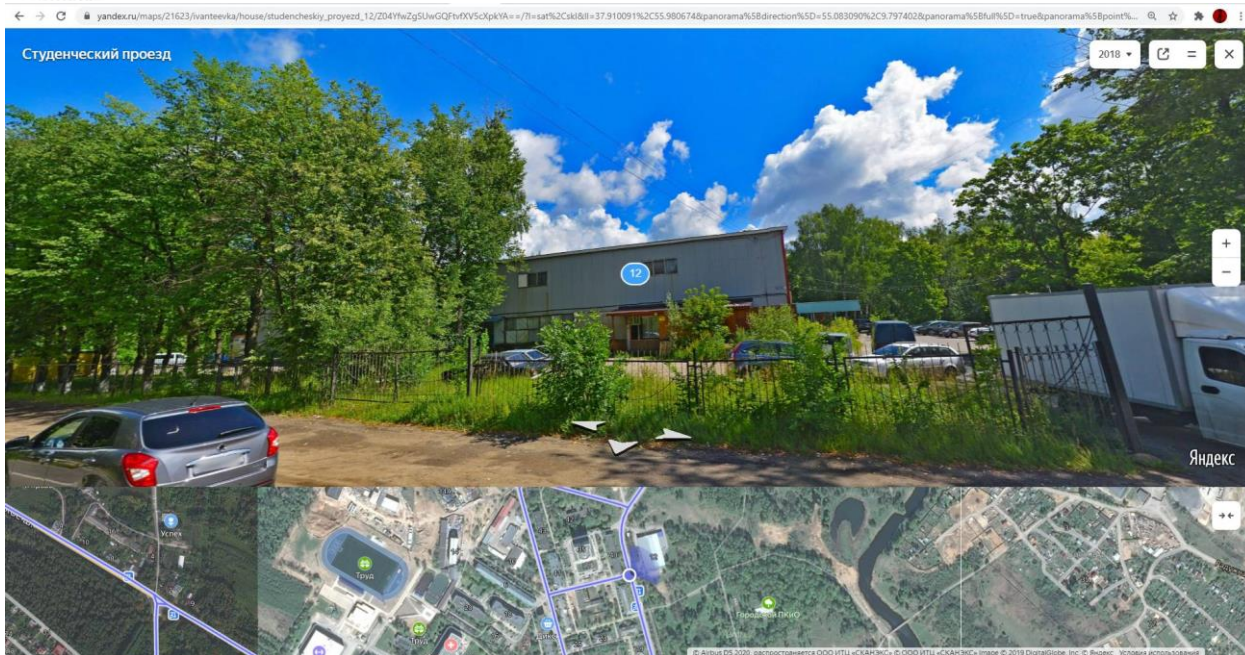
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние Типовой ремонт

50 018 475 Р
31 678 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Chase - Продажа
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1647 объектов

+7 981 666-23-80
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Предложение №4

avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_2041003312

Производственные помещения

53 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 17 октября в 15:52



8 962 421-32-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Яна Обоимова
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 168 объявлений

37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2041003312, 319 (+2)



Площадь: 2000 м²

Московская область, Пушкинский г.о., Пушкино, ул. Лермонтова, 37А

[Показать карту](#)

Имущественный комплекс, включающий в себя: 1) Земельный участок площадью 20 047,00 кв.м. 2) Здание паровой сушилки 3) Здание-проходная 4) Здание-технологический цех 5) Здание блочное склада для хранения цемента 6) Здание - склад центральный 7) Здание - склад щитовой металлический 8) Здание – ангар 9)

avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_2041003312

047,00 кв.м. 2) Здание паровой сушилки 3) Здание-проходная 4) Здание-технологический цех 5) Здание блочное склада для хранения цемента 6) Здание - склад центральный 7) Здание - склад щитовой металлический 8) Здание – ангар 9) Здание - склад лакокрасок 10) Здание - котельная 11) Здание – гараж 12) Здание конторы 13) Здание – подстанция с трансформатором. Объект оборудован неотделимыми улучшениями: – асфальтовой площадкой - ограждением – заборные плиты бетонные

Просмотр по договоренности.

Комплекс находится в муниципальной собственности и участвует на торгах.

Мы выступаем в качестве посредника, работаем по договору. Сделка регистрируется на ваше имя.

53 000 000 ₺

8 962 421-32-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Яна Обоимова



Предложение №5

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165310231/

10 ноя, 21:38 325 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 6 812 м²

Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ш. Осташковское, 45А [На карте](#)
 Осташковское шоссе, 9 км от МКАД Алтуфьевское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото



6 812 м² **1 из 2** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Собственник. Объект включает в себя 17 строений общей площадью 6812 кв.м: склады, цеха, мастерские, бытовые помещения. Площадь участка 6 га, идет формирование земельного участка для постановки на кадастровый учет. Коммуникации: электроэнергия 200КВА, водоснабжение- 2 скважины.

270 000 000 ₺

39 636 ₺ за м²

PRO
ID 481599
Ещё 2 объекта

+7 495 268-04-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165310231/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 6 812 м²

Возможное назначение

Ещё: цех

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	270 000 000 ₺	Налог	УСН
Ставка	39 636 ₺ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

Состояние Типовой ремонт

270 000 000 ₺

39 636 ₺ за м²

PRO
ID 481599
Ещё 2 объекта

+7 495 268-04-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Предложение №6 (аналог №2)


korolev.cian.ru/sale/commercial/199242693/

сегодня, 05:26 929 просмотров, 0 за сегодня Платное

Склад, 1 737 м²

Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, 28 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 12 км от МКАД Осташковское шоссе, 16 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



5 фото

1 737 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Складское помещение 1737 кв.м. на участке 32,2 соток в г. Королев Ярославское шоссе 12 км от МКАД по ул. Героев Курсантов. Помещение кирпичное с цокольным этажом. Высота 1 этажа 5 метров, 2 этажа 3 метра. Имеется рампа. Центральное отопление. Водоснабжение, канализация. Площадки для разгрузки и стоянки. Охрана. Отличное транспортное расположение: развязка с Ярославским шоссе всего в 1,5 км.

39 000 000 Р ↓

22 453 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✓ PRO

Игорь Рудешко
 5.0 ★★★★★ 84 отзыва
 Опыт работы с 2013 года
 Ещё 115 объектов

+7 969 123-41-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

korolev.cian.ru/sale/commercial/199242693/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 1 737 м² [❤](#) [↶](#)

Условия сделки

Цена	39 000 000 Р	Налог	НДС включен: 6 500 000 Р
Ставка	22 453 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	34

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

39 000 000 Р ↓

22 453 Р за м²

✓ PRO

Игорь Рудешко
 5.0 ★★★★★ 84 отзыва
 Опыт работы с 2013 года
 Ещё 115 объектов

+7 969 123-41-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Предложение №7

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/243181659/

19 окт, 22:06 128 просмотров, 0 за сегодня Платное

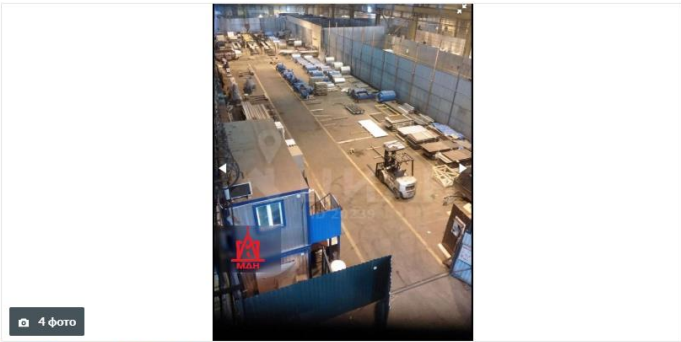
Склад (В), 1 450 м²

Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, Силикатная ул., 53 [На карте](#)

📍 Медведково · 18 мин. на транспорте

📍 Ярославское шоссе, 11 км от МКАД

❤ В избранное 🔍 📄 📷 📞 🚩 ⚠ Пожаловаться



4 фото

1 450 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

5 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Без комиссии. Продается отапливаемое производственно-складское помещение с антресолью общей площадью 1450 кв.м (1322 кв.м производство/склад, 128 кв.м антресоль - офис). 1-й этаж, рабочая высота потолка 5 метров, в коньке 6 метров, пол бетон с антипылевым покрытием, двое подъемных ворот.

66 700 000 Р ▼

46 000 Р за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO
ID 20239
Еще 18 объектов

+7 967 145-17-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/243181659/

Склад, 1 450 м² ❤ ↶

Фотографии (4) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

пятиэтажная, в коньке 6 метров, пол бетон с антипылевым покрытием, две подъемных ворот, центральное отопление, водоснабжение (ГВС/ХВС), электроснабжение, эл.мощность 50 кВт, канализация септик, пожарная сигнализация. круглосуточная охрана, собственная газовая котельная, стоянка для личных автомобилей, интернет, телефония, офисно-бытовые помещения, предоставление юридического адреса. Удобное логистическое расположение, хорошие транспортная доступность, близость ко МКАД.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	66 700 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	46 000 Р за м ²	Тип сделки	11 116 666 Р
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠ [Пожаловаться](#)

Высота потолков	5 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	50
Парковка	На территории

Инфраструктура

🏢 Офисные помещения

66 700 000 Р ▼

46 000 Р за м²

PRO
ID 20239
Еще 18 объектов

+7 967 145-17-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Предложение №8 (аналог №3)

cian.ru/sale/commercial/201944070/ сегодня, 02:00 1 370 просмотров, 0 за сегодня Платное

Производство, 2 500 м²

Московская область, Пушкинский городской округ, Правдинский рп [На карте](#)
Ярославское шоссе, 25 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



20 фото

2 500 м² 1 из 3 5 м Свободно
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продаётся отапливаемое производственно-складское помещение 2118 кв.м, административное здание 374,6 кв.м, земельный участок 35 соток в Землях населенного пункта с назначением Для производственной деятельности.

49 000 000 Р ↓

19 600 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ПАРК-НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 141 объект

+7 999 773-33-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ПАРК-НЕДВИЖИМОСТЬ Звенигород
5.0 ★★★★★ 2 отзыва

cian.ru/sale/commercial/201944070/ Производство, 2 500 м²

[Фотографии \(20\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

деятельности.

Объект Расположен в поселке Правдинский Пушкинского р-на. Проезд по новому Ярославскому шоссе, в 27 км от МКАД. Удобные подъездные пути к Объекту, первая линия от дороги.

Объект включает в себя:
Производственно-складской блок общей площадью 2118 кв.м, имеет 3 этажа переменно и включает в себя полноценный подвальный этаж, высота потолка в подвале 3,5 метра, высота первого этажа 5,0 метров, второго этажа 4,0 метра. Помещение полностью отапливается и пригодно для круглогодичной работы. Материал стен: Монолит-кирпич.

Большое 3-х этажное административное здание площадью 374,6 в два этажа над землей и одним подвальным этажом. Помещение пригодно для проживания административного персонала (даже возможно с детьми), имеются все удобства, кухня 15 кв.м, большая гостиная с камином 25 кв.м на первом этаже, санузел, сауна, небольшой бассейн, гардеробные комнаты, большая гостиная на втором этаже 18 кв.м, 4 спальных комнаты по 15 кв.м, открытый балкон.

Все отапливается при помощи центрального отопления. Есть все коммуникации: свет, вода, канализация септик. Территория полностью огорожена. На территории есть и незарегистрированные постройки, есть отапливаемые и неотапливаемые.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	49 000 000 Р	Налог	НДС включен: 8 166 666 Р
Ставка	19 600 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 5 м

Московская область, Пушкинский городской округ, Правдинский рп
Ярославское шоссе, 25 км от МКАД

49 000 000 Р ↓

19 600 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ПАРК-НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 141 объект

+7 999 773-33-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ПАРК-НЕДВИЖИМОСТЬ Звенигород
5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Предложение №9 (аналог №4)


fryazino.cian.ru/sale/commercial/158554292/

вчера, 23:31 1 134 просмотра, 3 за сегодня Платное

Производство, 3 528 м²

в производственно-складском комплексе «на ул. Дачная, 19А»
Московская область, Фрязино, Дачная ул., 19а [На карте](#)
Фряновское шоссе, 27 км от МКАД Щелковское шоссе, 27 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



27 фото

3 528 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

55 000 000 ₽ 15 590 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

Геннадий Петрович
Ещё 3 объекта
+7 916 522-39-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

fryazino.cian.ru/sale/commercial/158554292/

Фотографии (27) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Производство, 3 528 м² [❤](#) [↶](#)

Продается складской комплекс (здание одноэтажное 3528 кв.м, трансформаторная подстанция 54 кв.м мощностью 800 кВт), 1987 года постройки, на земельном участке (категории земель-земли населенных пунктов, вид использования - социально-бытовое, общественное, овощехранилище) площадью 11 030 кв.м, все объекты, включая земельный участок, в собственности физ лица. До ж/д станции Фрязино-Товарная 9 мин пешком. Центральные коммуникации - электричество, холодное водоснабжение и водоотведение. Для газоснабжения получен проект договора на подключение (технологическое присоединение) вместе с техническими условиями, договор не заключен. Услуги по продаже не предлагать. Стоимость 55 млн рублей. Возможна оплата в рассрочку. Возможна аренда с последующим выкупом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	55 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 9 166 666 ₽
Ставка	15 590 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: Типовой ремонт
Мощность, кВт: 800

55 000 000 ₽ 15 590 ₽ за м²

Геннадий Петрович
Ещё 3 объекта
+7 916 522-39-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Предложение №10


korolev.cian.ru/sale/commercial/244266125/

вчера, 16:41 9 просмотров, 0 за сегодня Платное


Свободное назначение, 2 594 м²

Московская область, Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А [На карте](#)
Ярославское шоссе, 12 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



15 фото



2 594 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

ПАО "Ростелеком" предлагает к реализации комплекс объектов недвижимости, состоящий из:

- 3-х этажного здания АТС, общей площадью 2435,7 кв.м, 1971 года постройки,
- склада, общей площадью 118,5 кв.м, 1990 г. постройки,
- склада, общей площадью 40,3 кв.м, 1997 г. постройки.

114 280 000 ₽

44 056 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO
Ростелеком
Агентство недвижимости
Ещё 1221 объект

+7 958 181-75-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Елена Кальчугина
Нет отзывов

korolev.cian.ru/sale/commercial/244266125/

Фотографии (15) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Свободное назначение, 2 594 м² [❤](#) [↶](#)

Комплекс расположен в 6 км от МКАД в зоне смешанной застройки (многоэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка), на земельном участке (КН 50:45:0040808:5) площадью 3 458 кв.м, находящемся на праве собственности, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта.

Земельный участок расположен в территориальной зоне: О-1- многофункциональная общественно-деловая зона. Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Хорошая транспортная доступность.

Имеются все инженерные коммуникации.

В здании АТС имеются арендаторы, срок аренды 10 лет, общая площадь арендуемых помещений 314 кв. м.

Прямая продажа от собственника юридического лица ПАО Ростелеком.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	114 280 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	44 056 ₽ за м ²	Тип сделки	19 046 666 ₽
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Московская область, Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А
Ярославское шоссе, 12 км от МКАД

114 280 000 ₽

44 056 ₽ за м²

PRO
Ростелеком
Агентство недвижимости
Ещё 1221 объект

+7 958 181-75-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Елена Кальчугина
Нет отзывов

Предложение №11 (аналог №5)


shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/222018141/

4 ноя, 09:53 276 просмотров, 1 за сегодня Платное

Производство, 4 800 м²

Московская область, Щелково, Фряновское ш., 20 [На карте](#)
Щелковское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



6 фото

4 800 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

112 000 000 Р ↑ ↓

23 334 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов

Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Ещё 286 объектов](#)

+7 930 183-38-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/222018141/

Производство, 4 800 м² ❤️ ↔️

Фотографии (6) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

ID 12607

Предлагается в продажу производственный корпус общей площадью 4800 кв. м.
Общая площадь: 4800 кв. м.
Производственные помещения: 2160 кв. м.
Офисные помещения: 1500
Земельный участок: 1,7 Га
Высота потолков: 12 метров

КОММУНИКАЦИИ:
Водопровод: есть
Канализация: есть
Отопление: есть
Газ: есть
Электричество 840 кВт

Продается производственный корпус размером 72 м. х 30 м., цех 432 кв.м., размером 18 х 24
Инженерные коммуникации электроэнергия (своя подстанция), водоснабжение, канализация, газ. Своя котельная.
Корпус оборудован мостовыми кранами от 5 до 16 тон.
Земельный участок в собственности.
Охраняемая территория, круглосуточный доступ.
Удобная локация, рядом ж/д пути, 19 км. от МКАД Ярославское, Щелковское шоссе.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Гапонцев Артем

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	112 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	23 334 Р за м ²	Тип сделки	18 666 666 Р
			Свободная продажа

112 000 000 Р ↑ ↓

23 334 Р за м²

PRO

IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов

Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Ещё 286 объектов](#)

+7 930 183-38-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Производство, 4 800 м²

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	840
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

Московская область, Щелково, Фряновское ш., 20
Щелковское шоссе, 20 км от МКАД

112 000 000 Р

23 334 Р за м²

PRO
IRES GROUP Индустриальная
Недвижимость Регионов
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Ещё 286 объектов](#)


+7 930 183-38-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

Аренда производственно-складских объектов Предложение №1 (аналог №1)


сегодня, 03:25 55 просмотров, 1 за сегодня Платное

Склад, 260 м²
Московская область, Пушкино, Луговая ул., 38 На карте
 Комсомольская - 30 мин. на транспорте
 Ярославское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



24 фото



95 000 Р/мес.

4 385 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO
**Садовое Кольцо - Аренда
коммерческой недвижимости**
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
[Ещё 222 объекта](#)

+7 915 209-87-70
+7 495 542-76-79


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

260 м² Площадь	1 из 1 Этаж	0 м Выс. потолков	Свободно Помещение
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

Андрей. Предлагается в аренду строящийся отдельно стоящий корпус 260 м2 под производство или склад. Отопление, водоснабжение, газ, электричество. Ворота 3.90-х 3 м.
Выгодная локация объекта, выезд на Ярославское шоссе. Станция Ярославское шоссе на автокаду

pushkino.cian.ru/rent/commercial/241375102/

Фотографии (24) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 260 м² 

Готовность - сентябрь месяц.
Цена 95000 р в месяц без НДС (УСНО) + к/у по приборам учета. Рядом строится офисное здание.
-- Агентам просьба не звонить.



Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	95 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 385 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 0 м

Московская область, Пушкино, Луговая ул., 38
 Комсомольская 30 мин. на транспорте
 Ярославское шоссе, 17 км от МКАД

95 000 Р/мес.

4 385 Р за м² в год

PRO
Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
[Ещё 222 объекта](#)



+7 915 209-87-70
+7 495 542-76-79


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Предложение №2 (аналог №2)

pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/

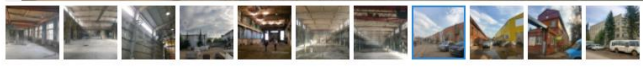
сегодня, 03:36  257 просмотров, 5 за сегодня  Премиум

Производство, от 200 до 1 000 м²
 Московская область, Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул., 1 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



11 фото



от 70 000
до **350 000 Р/мес.**

от 4 200 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС, без комиссии

PRO
CAPITAL METERS Коммерческий отдел
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Опыт работы с с 2010 года года
[Ещё 82 объекта](#)

+7 967 010-43-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

от 200 до 1 000 м² 1 из 4 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

pushkino.cian.ru/rent/commercial/244289232/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления
Склад, 450 м²

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Под склад/про-во, раб. сост., не отаплив., выс. потолка 5 м., пол асфальт, огорож. охран. террит., парковка. Капитальное складское помещение на охраняемой территории. Не отапливаемое. Есть возможность аренды 1/2.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	78 750 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 100 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	78 750 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 5 м

Парковка: Наземная

78 750 Р/мес.

2 100 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

PRO

Садовое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 663 объекта

+7 925 010-57-00
+7 495 766-24-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Предложение №4 (аналог №3)


pushkino.cian.ru/rent/commercial/243395936/

22 окт, 20:52 37 просмотров, 0 за сегодня
Платное

Склад (В), 110 м²

Московская область, Пушкино, проезд 1-й Лермонтовский 1 На карте
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

110 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

4,7 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Сдаётся в аренду Здание ангарного типа (каркасный ангар Шатёр) 110 м2.
Высота потолков 4м70см
Пол: Бетон.
Электричество: 220v, свет, розетки, внутри здания есть.

35 000 Р/мес.

3 819 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

ID 34064247

+7 916 979-68-02
+7 919 779-77-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления
Склад, 110 м²

Проведен кабель 380v.
Видео наблюдения: Установлены наручные камеры видеонаблюдения.
Территория под охраной.
Используется под склад/производство.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	35 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 819 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 833 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	18 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4,7 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	30

35 000 Р/мес. ↑

3 819 Р за м² в год

ID 3406427

+7 916 979-68-02
+7 919 779-77-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

Предложение №5

ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243137288/
27 окт, 14:24 79 просмотров, 2 за сегодня
Платное

Свободное назначение, 150 м²
 Московская область, Ивanteevka, Санаторный проезд, 4 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 18 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

150 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Предлагаем в аренду холодное помещение в кирпичном здании на закрытой территории в г. Ивanteevka, Санаторная, д. 2. Площадь помещения 150 кв. м., высота потолка 6,5 м, высота ворот 3 м, въезд на уровне пола. Помещение оснащено вентиляцией, пожарной сигнализацией, имеется электрический тельфер. Территория базы огорожена, под охраной, видеонаблюдение. Имеется возможность для аренды

52 500 Р/мес. ↑

4 200 Р за м² в год
Включены НДС: комиссия 40%

S-REALTY
 Агентство недвижимости
 На рынке более 5 лет
 Ещё 34 объекта

+7 901 129-38-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243137288/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 150 м²

пола. Помещение оснащено вентиляцией, пожарной сигнализацией, имеется электрический тельфер. Территория базы огорожена, под охраной, видеонаблюдение. Имеется возможность для аренды дополнительного помещения для размещения офиса. Очень удобная транспортная доступность, заезд через город и напрямую с Ярославского шоссе. В стоимость включена НДС, оплата электроэнергии дополнительно по счетчикам. Показ оперативный. Звоните!

Возможное назначение

- Склад
- Производство

Ещё: мастерская, малое производство, свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	52 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 8 750 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	52 500 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	40%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 6 м

52 500 Р/мес.

4 200 Р за м² в год

S-REALTY
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
Ещё 34 объекта

+7 901 129-38-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Предложение №6 (аналог №4)


ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/243136982/

19 окт, 12:32 53 просмотра, 0 за сегодня Платное

Производство, 182 м²

Московская область. Ивanteeвка. Санаторный проезд 4 На карте
Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

182 м² **1 из 2** **6 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Предлагаем в аренду теплое помещение в отапливаемом кирпичном здании на закрытой территории в г. Ивanteeвка, Санаторная, д. 2. Площадь помещения 180 кв. м. (возможно увеличить площадь отапливаемых помещений), высота потолка 6,5 м, высота ворот 3 м, въезд на уровне пола. Помещение оснащено отоплением, вентиляцией, пожарной сигнализацией, имеется электрический тельфер. Территория базы

82 000 Р/мес.

5 407 Р за м² в год

S-REALTY
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
Ещё 34 объекта

+7 901 129-38-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Производство, 182 м²

Фотोगалерея (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

огорожена, под охраной, видеонаблюдение. Имеется возможность для аренды дополнительного помещения для размещения офиса. Очень удобная транспортная доступность, заезд через город и напрямую с Ярославского шоссе. В стоимость включена НДС, оплата электроэнергии дополнительно по счетчикам. Показ оперативный. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	82 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 407 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 13 666 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	82 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	40%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 6 м
Состояние: Типовой ремонт
Ворота: На нулевой отметке
Материал пола: Бетон
Количество мокрых точек: 1

82 000 Р/мес.
5 407 Р за м² в год

S-REALTY
Агентство недвижимости
На рынке более 5 лет
[Еще 34 объекта](#)

+7 901 129-38-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Аренда административных объектов Предложение №1 (аналог №1)

18 окт, 13:16 572 просмотра, 1 за сегодня Платное

Офис, 424 м²
Московская область, Пушкино, мкр. Западный, Первомайская ул., 11/8 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

241 680 Р/мес.
6 840 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС; без комиссии

ID 16296686
+7 915 193-78-33
+7 916 874-54-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

424 м² **2 из 5** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 424 м²

Аренда коммерческой недвижимости под офис, банк, медицинские учреждения, пункты дистанционной продажи и доставки товаров, другую деятельность свободного назначения. 2-й этаж двухэтажного кирпичного здания (категория А), отдельный вход. Помещения от 20м² до 424.1м².
Торг уместен, предусмотрены льготы на начальный период сотрудничества. Возможна перепланировка. Большая проходимость, 5 минут пешком от железнодорожной станции Пушкино. В здании располагаются магазин Магнит, МФЦ, филиал РЕСО-Мед, салон красоты. Коммунальные услуги включены в стоимость. Имеются местные и московские стационарные телефоны, парковка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	241 680 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 840 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 40 280 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия
⚠ Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть

241 680 Р/мес.

6 840 Р за м² в год

ID 16296686

+7 915 193-78-33

+7 916 874-54-74


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


Написать сообщение

Предложение №2 (аналог №2)

avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95_m_1591858404

Офисное помещение, 95 м²

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

19 октября в 09:39

15 000 Р в месяц

без залога



8 917 565-46-62

Написать сообщение

Вячеслав

Арендодатель
На Авито с апреля 2017

 В

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1591858404,  7801 (+3)

Площадь: 95 м²

Московская область, Пушкинский г.о., Пушкино, Учинская ул., 20А [Показать карту](#)

avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95_m_1591858404

Сдаются: офисные помещения по цене от 750р за м² 2 этаж.
Охраняемая территория под видеонаблюдением, имеются места парковки для автомобилей. Юр адрес предоставляется на срок действия договора аренды. Все вопросы по телефону.

Собственник.

Звонить с 9:00 - 23:00

15 000 Р в месяц

без залога


8 917 565-46-62

Предложение №3

avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_ot_35_do_85_kv_m_1915071361

Помещения от 35 до 85 кв. м

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

8 ноября в 23:18

14 990 Р в месяц

залог 14 990 Р



8 916 475-00-86

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Estate

Арендодатель

На Авито с марта 2020

Завершено 2 объявления

E

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1915071361, 1724 (+6)

Площадь: 35 м²; Класс здания: b

Московская область, Ивантеевка, Студенческий пр., 14

[Показать карту](#)

Сдаются офисные помещения, первый этаж офисного центра. Площадь офисных помещений от 35 до 85 квадратных метров. Все коммуникации, интернет. Охраняемая территория. При входе в здание пост охраны. Имеются также свободные склады. Перед зданием предусмотрена парковка. Центр города, отличная транспортная доступность. 5 минут до автобусной остановки в центре

Предложение №4 (аналог №3)

avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40.3_m_1937151460

Офисное помещение, 40.3 м²

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

27 октября в 16:45

33 000 ₹ в месяц

залог 33 000 ₹



8 495 799-13-14

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Собственник - УК Мэтр Роше

Агентство

На Авито с июня 2012

Завершено 2898 объявлений



17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

№ 1937151460, 502 (+1)

Площадь: 40.3 м²; Класс здания: b

Московская область, Ивантеевка, Фабричный пр., 1к40

[Показать карту](#)

Офис в бизнес-центре в центральной части г. Ивантеевка, отличное местоположение, помещение с ремонтом, территория с парковкой, интернет, телефония, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Возможное использование: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, офис, магазин, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, зоотовары, интернет магазин,

Предложение №5 (аналог №4)

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-pushkino-264974813

19 500 Р
Без комиссии
Залог 19 500 Р

Офис, 26.1 м²
Московская область, Пушкино, 1-я Серебрянская улица, 2,
Пушкино, Московская область
Пушкино 686 м

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления



Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79057311177

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

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

✉ Написать владельцу объявления



2 из 6 🔍



Связаться с владельцем

+79057311177

Офис, 26.1 м²

Помещение свободного назначения (офис). Пешеходная доступность до ж/д станции Пушкино. Удобная бесплатная парковка.
Стоимость 750 руб/м2
Коммунальные услуги в стоимость включены.
Собственный.
На данный момент свободно 3 кабинета (план на фото)

Информация, использованная в отчете

stroy-expertiza.ru/obsledovanie-zdanija.htm

Определение водосточения

- Экспертиза бетона
- Экспертиза перекрытий
- Обследование кровли
- Экспертиза протечки
- Оценка залива
- Экспертиза кровли
- Экспертиза ремонта
- Экспертиза дверей
- Обследование вентиляции
- Экспертиза деревянных конструкций
- Тепловизионное обследование
- Экспертиза плиты
- Экспертиза дороги
- Обследование крыши
- Обследование железобетонных конструкций
- Экспертиза чердака
- Экспертиза залива
- 2019
- Экспертиза перегородок
- Обследование каркаса
- Экспертиза кладки
- 2018
- Обследование фасада
- Обследование ограждающих конструкций
- Оценка качества
- Экспертиза лестницы
- Экспертиза квартиры
- Экспертиза уровня шума

Методика определения физического износа гражданских зданий –

«7. Признаки физического износа устанавливаются в основном путем осмотра (визуальным способом). При этом простейшие приспособления (уровень, отвес, метр, металлическая линейка, молоток, буров, топор и т.п.). В исключительных случаях, возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов силами эксплуатирующих организаций».

На момент обследования при сопоставлении признаков физического износа характеристикам технического состояния укрупненной шкалы физического износа техническое состояние здания оценивается как – «**хорошее**», физический износ при укрупненном расчете составляет не более 20 %.

Физи-ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих — весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	—

Поиск по сайту...

📞 Закажите звонок

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9.1, 7.2.1-7.2.3
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

pflagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf

6e4ce2553eb911249.pdf

6 / 88

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Митино; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовиخинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дерязинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д. Алабушка; д. Газово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электросталь; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовиخинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Андреевка; г.Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	

www.pflagroup.ru

6

pflagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf

6e4ce2553eb911249.pdf

34 / 88

консультирование

Таблица 30
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	43 200	36 500	16 100	-
Среднее значение по ЭЗ	42 900	32 100	18 700	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

pflagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf

6e4ce2553eb911249.pdf

66 / 88



Таблица 57
Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 100	4 200	2 800	2 100
Северо-восток	4 900	3 400	2 900	-
Восток	4 700	3 200	1 800	1 300
Юго-восток	4 600	3 100	1 900	2 100
Юг	5 200	4 000	2 200	2 000
Юго-запад	5 500	4 200	2 900	2 500
Запад	4 800	4 200	2 700	1 900
Северо-запад	4 600	4 500	2 700	-
Среднее значение по ЭЗ	4 900	3 900	2 500	2 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений – плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, теплички, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,26	1,47	1,36
4	Котельные с котельным оборудованием	1,95	2,70	2,29
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,86	2,58	2,19
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,08	1,05
11	Автосалоны (фирменные брандовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,25	1,46	1,34
12	Авторемонтные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,10	1,28	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,07	1,22	1,14
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,08	1,21	1,14
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,16	1,09

Примечание:

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.

2. состав авторемонтного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, обorno-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Приложение 4.

Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

- 1. Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 1.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт).

Таблица 1. Показатели плотности застройки участков территориальных зон.

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
ЖИЛЬЯ ЗОНА:		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА:		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА:		
Промышленная	0,8	2,4
Научно - производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Примечания:

- 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

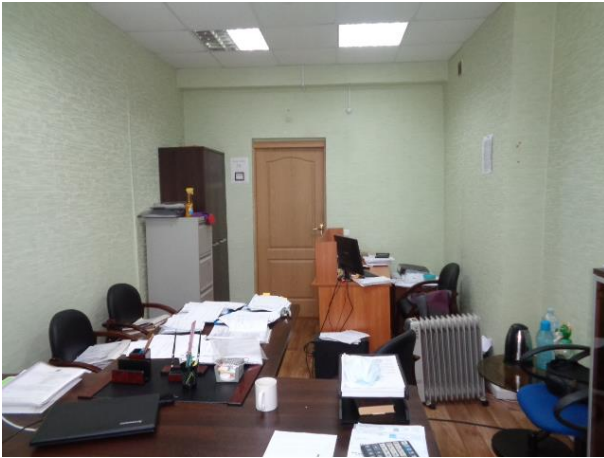
- 2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.
- 3. Границами кварталов являются красные линии.
- 4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно - гигиенических и противопожарных норм., с учетом раздела 15.

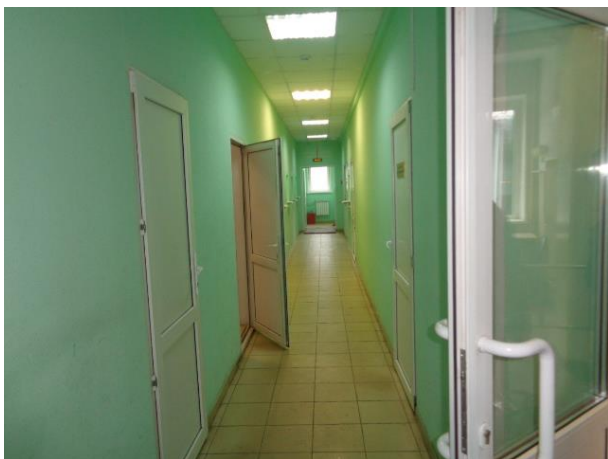
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Приложение 2. Фотографии Объекта оценки

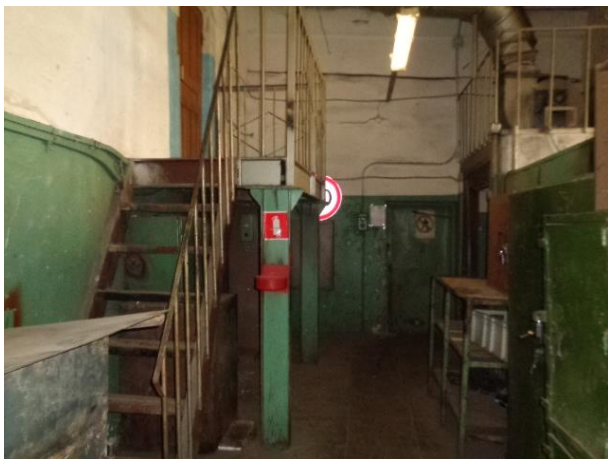




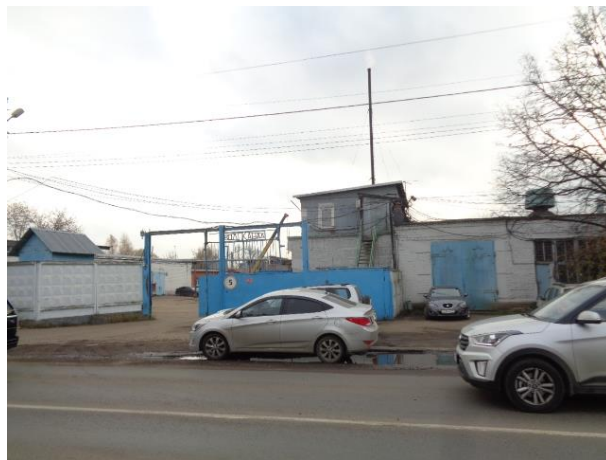














Приложение 3. Информация об Оценщике




РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Удостоверяет, что

**АО "Международный центр оценки"
г. Москва**
*аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»
№ 0024/77-1111/98*

АО "Международный центр оценки"
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг в соответствии с законодательством РФ.

Исполнительный директор
НП «Партнерство РОО»
С.А. Халатов

10 марта 2020 г.



Действительно до 09.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о
сотрудничестве от «22» ноября 2012г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО
от «17» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО по телефону и в установленном порядке.



Генеральный директор РОО

С.Д.Заякин

ИП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0001

АО «Международный центр оценки»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 07.07.2000г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 17.08.1998г.,
Свидетельство № 0024/77-1111/98

Дата выдачи: 10.03.2020г.

Окончание действия: 09.03.2021г.



Исполнительный директор
ИП «Партнерство РОО»
С.А. Халатов



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«09» марта 2020 г.

Дата выдачи сертификата

№ 0001

Реестровый номер НП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)

Приказа № 124-2 от 15.07. 2011 г. Исполнительного директора
НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Международный центр оценки»

ИНН 7708057367

107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1

место нахождения

Срок действия сертификата с 09.03.2020г. до 08.03.2021 г.

Исполнительный директор НП
«Партнерство Российского общества
оценщиков»

Срок действия сертификата продлен до



(С.А. Халатов)

Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (штатных сотрудников Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

- | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| 1. <u>Артеменков И.Л.</u> | <u>(№ 000002</u> | в реестре РОО); |
| 2. <u>Артеменков А.И.</u> | <u>(№ 010313</u> | в реестре РОО); |
| 3. <u>Евстигнеева А.Ю.</u> | <u>(№ 008073</u> | в реестре РОО); |
| 4. <u>Журило Т.А.</u> | <u>(№ 009023</u> | в реестре РОО); |
| 5. <u>Самойлов Е.П.</u> | <u>(№ 009662</u> | в реестре РОО); |
| 6. <u>Павловский А.Ю.</u> | <u>(№ 002244</u> | в реестре РОО); |

Сертификат считается недействительным и подлежит возврату в НП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Павловский Алексей Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773311140916

(инн)

включен в реестр членов ROO:

24 декабря 2007 года, регистрационный № 002244

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000822 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №190E0B40R4782

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Павловский Алексей Юрьевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 16 200 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч двести рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,054% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2020 г. по «31» декабря 2020 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Дирекция корпоративных продаж (7): г. Москва. Семёновская пл., д. 1А

От имени Страховщика:

М.П.  / М.Г. Степин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» декабря 2019г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000236-1

« 03 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Павловскому Алексею Юрьевичу

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

от « 03 » октября 2017 г. № 12

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » октября 2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ О.Е. КУТАФИНА (МГЮА)»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

32 012222

Павловскому
(фамилия, имя, отчество)

Настоящее удостоверение выдано

Алексее Юрьевичу

в том, что он(а) с **12 февраля 2020 г.** по **13 февраля 2020 г.**

прошел(а) обучение в **федеральном государственном**

бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

по программе **«Особенности учета НДС при оценке**

(наименование темы, программы)

и судебной экспертизе рыночной стоимости объектов

дополнительного профессионального образования)

недвижимости и земельных участков, в том числе,

при оспаривании результатов кадастровой оценки»

в объёме **ак. часов**

(количество часов)



директор

Зарь

2020

Города

*Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации*

ИПК-2020/135

Регистрационный номер

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ДОГОВОР

ЭКЗЕМПЛЯР
КУИ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 93-13

27.06.2013г.

г.Пушкино Московской области

Пушкинский муниципальный район Московской области, от имени которого выступает **Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района**, ИНН 5038000584, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025004916331, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 13.05.2013г. серия 50 №013985279 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Московской области, в лице председателя Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области **Овчинникова Сергея Валерьевича**, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района, утвержденного постановлением администрации Пушкинского муниципального района от 16.03.2009г. №503 (с изменениями от 22.05.2009г.), именуемый в дальнейшем **"Арендодатель"**, и **Муниципальное унитарное предприятие Пушкинского муниципального района Московской области (МУП) «Пушкинский «Водоканал»**, ИНН 5038057693, КПП 503801001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075038013159, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 19 мая 2010г. серия 50 №011985466 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Московской области, в лице директора **Танасийчука Николая Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, совместно именуемые **"Стороны"**, на основании **Постановления администрации Пушкинского муниципального района от 27.05.2013г. №1401** «О предоставлении МУП «Пушкинский «Водоканал» в аренду сроком на 10 лет земельного участка площадью 5626 кв.м с кадастровым номером 50:13:0070213:2988 по адресу: Московская область, Пушкинский район, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16, для территории базы МУП «Пушкинский «Водоканал» (приложение №1), заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) площадью 5626 (5626 кв.м – водоохранная зона р.Уча; 239 кв.м – охранный зона коммуникаций) с кадастровым номером 50:13:0070213:2988, категория земель – земли населенных пунктов, в границах, указанных в кадастровом паспорте (плане), прилагаемом к настоящему Договору (приложение №2) и являющемся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, Пушкинский район, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16, для территории базы МУП «Пушкинский «Водоканал», из земель, входящих в границы муниципального образования – городское поселение Пушкино.

2. СРОК ДОГОВОРА.

- 2.1. Участок передается в аренду на **10 (Десять) лет – с 27.05.2013г. по 26.05.2023г.** (включительно)
- 2.2. Участок считается переданным **Арендодателем** в аренду **Арендатору с 27.05.2013г.**
- 2.3. Договор, вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- 2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора распространяются на правоотношения, возникшие до заключения настоящего Договора, начиная с **27.05.2013г.**

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- 3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего договора определен Сторонами в приложении №3 (расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.
Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.
- 3.2. Арендная плата вносится по реквизитам, указанным в приложении №3 к Договору.
- 3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не предусмотрено законодательством.
- 3.4. Арендная плата начисляется – с **27.05.2013г.**
- 3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке на основании Уведомления Арендодателем без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.
Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомления (электр., факс, письменно), направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.
Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.
- 3.6. Арендная плата за пользование земельным участком исчисляется с даты, указанной в пункте 3.4 Договора, и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.
- 4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.
- 4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.
- 4.2.3. Уведомить (электр., факс, письменно) Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.
- 4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в пп. 3.2, 3.5 настоящего Договора.
- 4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с согласия Арендодателя в порядке, установленном законодательством.
- 4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
 - 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
 - 4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по Акту приема-передачи (приложение №4).
 - 4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату. Ежегодно являться в течении первого квартала к Арендодателю для уточнения реквизитов по перечислению арендных платежей и их сверки.
 - 4.4.5. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию для целей контроля выполнения Арендатором п. 4.4.2 настоящего Договора.
 - 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 - 4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
 - 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.
 - 4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
 - 4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях (а также на расстоянии 10 метров от арендованной территории), соблюдать чистоту, а также выполнять работы по благоустройству территории.
 - 4.4.11. Своевременно (в течение семи календарных дней) письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
 - 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления", Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 10% от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.
- 6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8 настоящего Договора.
- 6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Участок в надлежащем состоянии Арендодателю по акту приема-передачи.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.
- 8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение №1- Постановление администрации Пушкинского муниципального района от 27.05.2013г. №1401;
- Приложение №2- кадастровый план участка;
- Приложение №3- расчет арендной платы;
- Приложение №4- акт приема-передачи.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
Комитет по управлению имуществом
администрации Пушкинского муниципального
района

Юридический адрес:
141200, Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино,
Московский проспект, д. 12/2
ИНН 5038000584 КПП 503801001
УФК по Московской области (Администрация
Пушкинского муниципального района)(Комитет
по управлению имуществом Пушкинского
муниципального района л/с 03000380020)
БИК 044583001
р/с 40204810200000002226
Отделение №1 МГТУ ЦБ РФ г.Москва

Председатель Комитета
(С.В. Овчинников)

МП

Арендатор:
Муниципальное унитарное предприятие
Пушкинского муниципального района
Московской области «Пушкинский «Водоканал»

Юридический адрес:

141200, МО, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16
ИНН 5038057693, КПП 503801001
к/с 30101810900000000181

БИК 04452181
р/с 40702810604100142170
Пушкинский филиал Банка «Возрождение» ОА
г.Пушкино

Директор
(Н.С. Танасийчук)

МП



93-13
24.06.2013

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПУШКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Московской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 мая 2013г. № 1401

О предоставлении МУП «Пушкинский «Водоканал» в аренду сроком на 10 лет земельного участка площадью 5626 кв.м с кадастровым номером 50:13:0070213:2988 по адресу: Московская область, Пушкинский район, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16, для территории базы МУП «Пушкинский «Водоканал»

Рассмотрев обращение Муниципального унитарного предприятия Пушкинского муниципального района Московской области «Пушкинский «Водоканал» (далее МУП «Пушкинский «Водоканал»), которому на праве хозяйственного ведения принадлежат следующие объекты недвижимого имущества: здание (свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБН 861313, запись регистрации № 50-50-13/010/2011-230), здание (свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБН 861314, запись регистрации № 50-50-13/010/2011-231), здание (свидетельство о государственной регистрации права от 20.04.2011 50-АБН 861312, запись регистрации № 50-50-13/010/2011-229), расположенные на земельном участке площадью 5626 кв.м по адресу: Московская область, Пушкинский район, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16, учитывая решение земельной комиссии при администрации Пушкинского муниципального района от 29.03.2013 (протокол № 5), постановление администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 11.02.2009 № 328 и от 30.03.2010 № 730, руководствуясь ст.ст.11, 22 Земельного кодекса РФ, Законами Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и от 08.02.2005 № 37/2005-ОЗ «О статусе и границах Пушкинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований», Уставом Пушкинского муниципального района,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить МУП «Пушкинский «Водоканал» в аренду сроком на 10 лет земельный участок (земли населенных пунктов; 5626 кв.м – водоохранная зона р.Уча; 239 кв.м – охранный зона коммуникаций; 15 кв.м – охранный зона коммуникаций) площадью 5626 кв.м с кадастровым номером 50:13:0070213:2988 по адресу: Московская область, Пушкинский район, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16,

- для территории базы МУП «Пушкинский «Водоканал», из земель, находящих
границах муниципального образования городское поселение Пушкино.
2. Комитету по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципаль
района в установленном порядке подготовить и заключить с МУП «Пушкин
«Водоканал» договор аренды земельного участка, указанного в п.1 настоя
постановления.
 3. МУП «Пушкинский «Водоканал» зарегистрировать договор аренды земель
участка, указанного в п.1 настоящего постановления, в установленном порядк
территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
 4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на перв
заместителя руководителя администрации муниципального района Кокорину И.А.

Руководитель администрации
муниципального района

М.С.Смайловская

Верно:
Первый заместитель руководителя
администрации муниципального района



А.В.Малахов

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер кадастрового квартала:	50:13:0070213
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, дом 16
Площадь:	5626 +/- 26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15405338.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:13:0070213:47
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Ананенков Андрей Владимирович №50-10-228
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
№ 14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Карпенко Мария Сергеевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

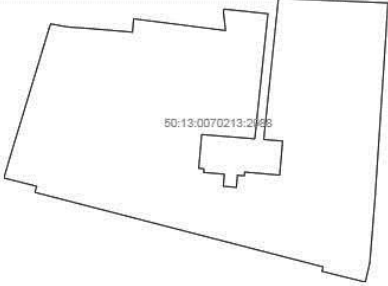
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
№ 14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1. вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	23.08.2013	
номер государственной регистрации:	50-50-13/042/2013-408	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2013 по 26.05.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное унитарное предприятие "Муниципальное предприятие Пушкинского района Московской области "Водоканал", ИНН: 5038057693	
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №93-13 от 27.06.2013	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16**

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

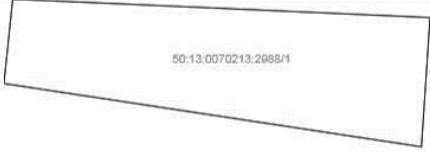
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
32	495587.44	2210587.55	данные отсутствуют	0.1
33	495590.43	2210575.54	данные отсутствуют	0.1
34	495591.66	2210575.85	данные отсутствуют	0.1
35	495612.37	2210495.84	данные отсутствуют	0.1
36	495614.04	2210496.4	данные отсутствуют	0.1
37	495616.34	2210487.27	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1

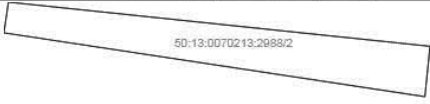
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

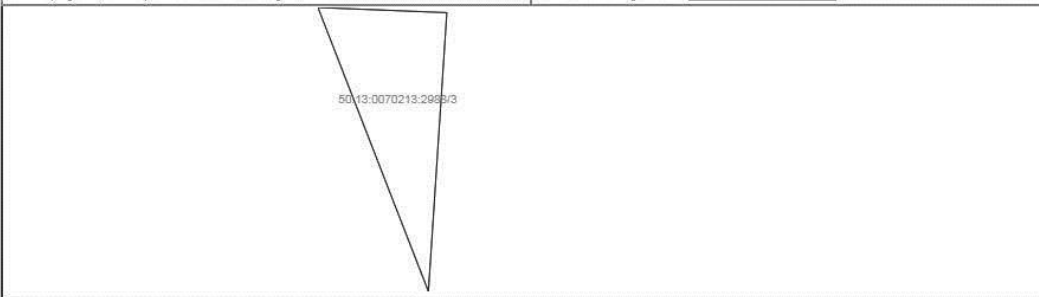
Земельный участок			
<small>(лицо-объект в недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицо-объект в недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицо+объект+по недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицо+объект+по недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	239	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.02.2018
2	15	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.02.2018
3	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
4	5388	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.945, Карта (план) № б/н от 13.06.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605				
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605				
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16**

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул.
Учинская, д. 16

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020		№ 99/2020/342848605		
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020		№ 99/2020/342848605		
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988
Номер кадастрового квартала:	50:13:0070213
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Учинская, дом 16
Площадь:	5626 +/- 26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15405338.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:13:0070213:47
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Ананенков Андрей Владимирович №50-10-228
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	50:13:0070213:2988
Кадастровый номер:	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Карпенко Мария Сергеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2

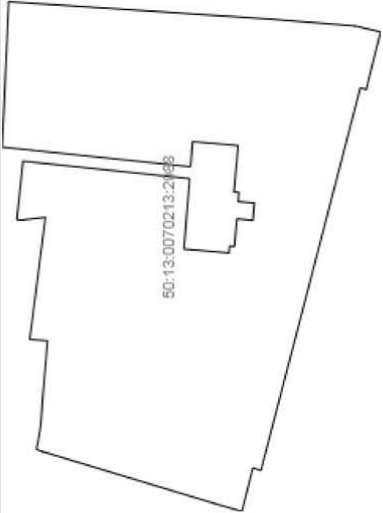
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2.	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605			
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.08.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-13/042/2013-408	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2013 по 26.05.2023	
3.	3.1.1. объект недвижимости:	Муниципального унитарное предприятие "Муниципальное предприятие Пушкинского района Московской области "Пушкинский "Водоканал", ИНН: 5038057693	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка №93-13 от 27.06.2013	
	основание государственной регистрации:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 3.2. Раздела 3.2.	Всего листов раздела 3.2. _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3.2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	495617.39	2210548.45	0.1
17	495614.06	2210548.16	0.1
18	495613.74	2210551.78	0.1
19	495617.11	2210552.07	0.1
20	495616.94	2210553.98	0.1
21	495617.99	2210554.07	0.1
22	495617.14	2210563.78	0.1
23	495626.6	2210564.6	0.1
24	495627.02	2210559.37	0.1
25	495660.11	2210562.81	0.1
26	495666.27	2210563.45	0.1
27	495664.92	2210593.85	0.1
28	495659.39	2210593.48	0.1
29	495655.5	2210593.22	0.1
30	495610.81	2210590.25	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер:		50:13:0070213:2988


Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
31	495592.78	2210588.8	0.1
32	495587.44	2210587.55	0.1
33	495590.43	2210575.54	0.1
34	495591.66	2210575.85	0.1
35	495612.37	2210495.84	0.1
36	495614.04	2210496.4	0.1
37	495616.34	2210487.27	0.1
38	495622.11	2210488.96	0.1
39	495657.84	2210499.79	0.1
Описание закрепления на местности			
4			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

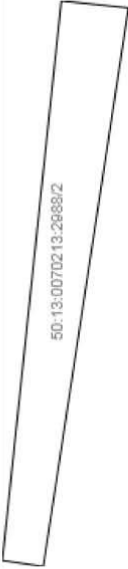
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕИРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вкл. объекты недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988		

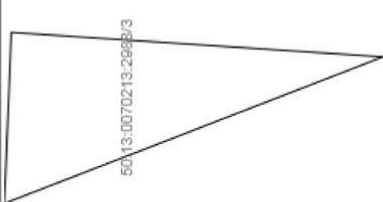
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего листов выписки: ____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

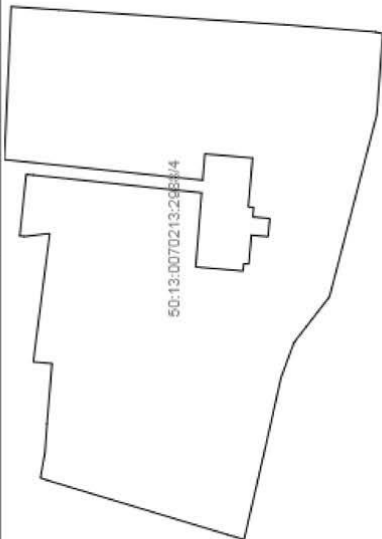
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вкл. объекты недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605		
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:13:0070213:2988/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 4.1	Всего листов выписки: _____
Раздела 4.1	Всего разделов: _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	239	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.02.2018
2	15	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.02.2018
3	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
4	5388	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.13.2.945, Карта (план) № б/н от 13.06.2018

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
14.08.2020 № 99/2020/342848605					
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1	
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1	
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1	
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1	
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1	
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1	
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1	
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ПОДПИСЬ		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			ПОДПИСЬ		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
Лист № <u>99/2020/342848605</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988
(лиц.объекта недвижимости)	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов разделов: <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
14.08.2020 № 99/2020/342848605					
Кадастровый номер: _____		50:13:0070213:2988			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1	
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1	
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1	
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1	
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1	
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1	
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1	
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ПОДПИСЬ		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			ПОДПИСЬ		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
Лист № <u>99/2020/342848605</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			инициалы, фамилия	
			подпись	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>14.08.2020</u> № <u>99/2020/342848605</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	<u>50:13:0070213:2988</u>

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов разделов: <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
14.08.2020 № 99/2020/342848605					
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1	
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1	
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1	
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1	
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1	
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1	
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1	
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ПОДПИСЬ		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			ПОДПИСЬ		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
Лист № <u>99/2020/342848605</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988
(инд.объекта недвижимости)	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов разделов: <u>4.2</u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
14.08.2020 № 99/2020/342848605					
Кадастровый номер: 50:13:0070213:2988					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	495659.12	2210500.25	данные отсутствуют	0.1	
2	495658.23	2210505.2	данные отсутствуют	0.1	
3	495657.84	2210510.94	данные отсутствуют	0.1	
4	495656.82	2210522.95	данные отсутствуют	0.1	
5	495660.53	2210523.27	данные отсутствуют	0.1	
6	495657.27	2210548.78	данные отсутствуют	0.1	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.2	
7	495662.33	2210548.19	данные отсутствуют	0.1	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.2	
8	495663.22	2210548.32	данные отсутствуют	0.1	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.2	
9	495661.94	2210560.52	данные отсутствуют	0.1	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.2	
10	495660.48	2210560.37	данные отсутствуют	0.1	
11	495627.22	2210556.88	данные отсутствуют	0.1	
12	495628.41	2210542.14	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ПОДПИСЬ		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			ПОДПИСЬ		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
Лист № <u>99/2020/342848605</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	495619.02	2210541.33	данные отсутствуют	0.1
14	495618.9	2210542.77	данные отсутствуют	0.1
15	495617.89	2210542.69	данные отсутствуют	0.1
16	495617.39	2210548.45	данные отсутствуют	0.1
17	495614.06	2210548.16	данные отсутствуют	0.1
18	495613.74	2210551.78	данные отсутствуют	0.1
19	495617.11	2210552.07	данные отсутствуют	0.1
20	495616.94	2210553.98	данные отсутствуют	0.1
21	495617.99	2210554.07	данные отсутствуют	0.1
22	495617.14	2210563.78	данные отсутствуют	0.1
23	495626.6	2210564.6	данные отсутствуют	0.1
24	495627.02	2210559.37	данные отсутствуют	0.1
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.2
25	495660.11	2210562.81	данные отсутствуют	0.1
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.2
26	495666.27	2210563.45	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____
14.08.2020 № 99/2020/342848605	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:13:0070213:2988
(из объекта недвижимости)	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
27	495664.92	2210593.85	данные отсутствуют	0.1
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.2
28	495659.39	2210593.48	данные отсутствуют	0.1
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.2
29	495655.5	2210593.22	данные отсутствуют	0.1
30	495610.81	2210590.25	данные отсутствуют	0.1
31	495592.78	2210588.8	данные отсутствуют	0.1
38	495622.11	2210488.96	данные отсутствуют	0.1
39	495657.84	2210499.79	данные отсутствуют	0.1
40	495664.94	2210593.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	495663.86	2210593.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	495618.83	2210488	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	495614.72	2210505.79	данные отсутствуют	0.1
44	495611.5	2210520.18	данные отсутствуют	0.1
45	495608.9	2210527.2	данные отсутствуют	0.1
46	495601.93	2210536.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов разделов: <u>4.2</u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
14.08.2020 № 99/2020/342848605	
Кадастровый номер: <u>50:13:0070213:2988</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	495592.55	2210572.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	495591.38	2210588.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



проект



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"20" апреля 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по управлению имуществом Администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 07.08.2007 №174

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 31.08.2007 №590

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие Пушкинского муниципального района Московской области "Пушкинский "Водоканал", ИНН: 5038000584, ОГРН: 1075038013159, дата гос.регистрации: 21.08.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией ФНС РФ №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Здание, общая площадь 112,30кв.м, инв.№ 15919-5, лит. Е, адрес объекта: Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Кадастровый (или условный) номер: 50:13:01:01806:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-13/010/2011-229

Регистратор

Конаныкин С. А.



50-АБН 861312



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"20" апреля 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по управлению имуществом Администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 07.08.2007 №174

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 31.08.2007 №587

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие Пушкинского муниципального района Московской области "Пушкинский "Водоканал", ИНН: 5038000584, ОГРН: 1075038013159, дата гос. регистрации: 21.08.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией ФНС РФ №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Здание, 3 - этажный, общая площадь 1198,50 кв.м, инв.№ 15919-3, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Кадастровый (или условный) номер: 50:13:01:01805:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-13/010/2011-230

Регистратор

Конанькин С



50-АБН 861313

гарант



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"20" апреля 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по управлению имуществом Администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 07.08.2007 №174

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 31.08.2007 №586

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие Пушкинского муниципального района Московской области "Пушкинский "Водоканал", ИНН: 5038000584, ОГРН: 1075038013159, дата гос.регистрации: 21.08.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией ФНС РФ №3 по Московской области, КПП: 503801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Здание, общая площадь 414,80кв.м, инв.№ 15919-1, лит. В, адрес объекта: Московская область, г.Пушкино, ул.Учинская, д.16

Кадастровый (или условный) номер: 50:13:01:01804:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-13/010/2011-231

Регистратор

Конаныкин С.



50-АБН 861314



ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16

Приложение 1

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Пушкинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ „В”

на здание *квартира*
(назначение нежилого строения)

Район *Пушкинский*
Город (пос.) *г. Пушкино*
Улица (пер.) *Учинская 16*

квартал № _____
инвентарный № *15919-1*

Форма технического паспорта
утверждена приказом во МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 576

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ. УЧИНСКАЯ,
Д. 16

1. Регистрация права собственности

Реестровый № 1404

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
16.12.2002	Муниципальное образование Пушкинский район	Решен Малого Совета Моск. обл. Совета нар. предст. от 02.09.99г. № 4/19 Св.о. от 06.09.02г. № 50-01/13-27/2002-701	414,8 кв.м	

2. Экспликация земельного участка – кв. м.

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	застроенная	озелененная	прочая	
		462,7				

3. Благоустройство здания – кв. м.

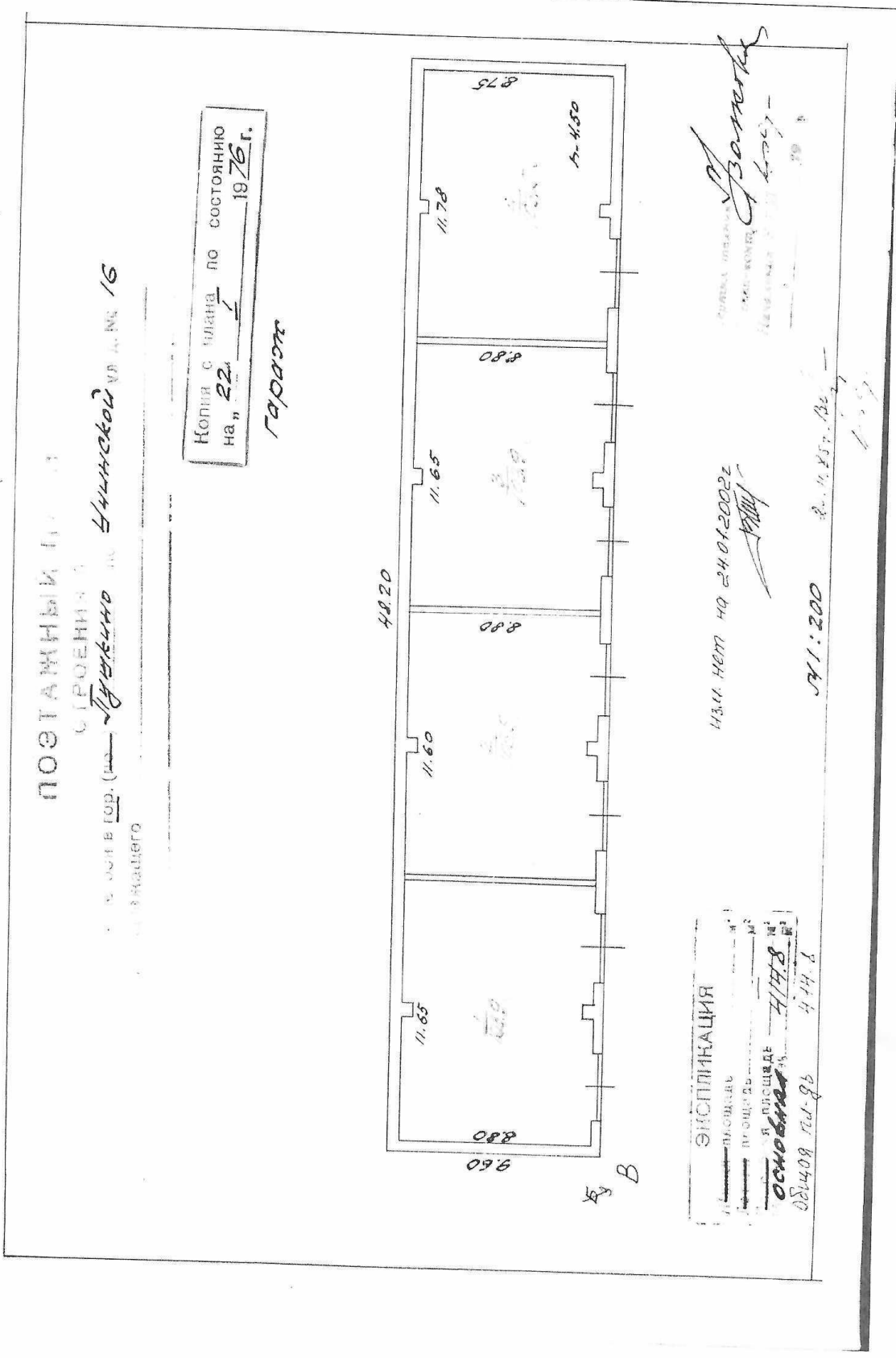
Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжен.		Электрооснабжение	Лифты шт.		
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АВП	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищный газом		пассажирские	грузовые	

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ. УЧИНСКАЯ,
Д. 16

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера В Год постройки 1975г Число этажей 1
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельн. вес констр. элемента с поправками	Износ в %	Прог. износ к строению (гр. 7 X гр. 8) / 100	Текущие изменения износа в %		
									эле-мента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>каменные</u>	<u>хорошее</u>	11	1	11	25	2.75			
2	а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные t=0,55 см.</u>									
	б) Перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>---</u>	32	1	32	25	8.0			
3	Перегородки	чердачное	<u>железобетонные</u>								
		междуэтажное	<u>штук.</u>	<u>---</u>	9	1	9	25	2.25		
		надподвальное									
4	Крыша	<u>шифер</u>	<u>---</u>	8	1	8	25	2.0			
5	Полы	<u>бетонные</u>	<u>---</u>	12	1	12	25	3.0			
6	Прочие	оконные									
		дверные	<u>металлические</u>	<u>---</u>	13	1	13	25	3.25		
7	внутренняя отделка	<u>штукатурено</u>	<u>---</u>	5	1	5	25	1.25			
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		электроосещ.									
		радио									
		телефон									
		ванны			5	-	-	-	-		
		вентиляция									
горячее водоснабжение											
лифты											
9	Прочие работы	<u>Другие работы</u>	<u>---</u>	5	1	5	25	1.25			
Итого:				100	X	X	X	X			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле						0.95		23.75			
										25%	



Приложение № 1 к отчету о работе и работе строителя, выполненной в соответствии с условиями договора

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Пушкино

Дата записи в книгу	Этаж (этажи) по плану и фактически	Этаж (этажи) по плану строения	Квартал, этаж, номер помещения (или инв. №)	№ по плану строения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилое		Зеркала		Площадь по внутреннему обмеру		Предельно допустимая площадь		Итого по этажу, строению		Высота этажа по внутреннему обмеру, м
							по плану	фактически	по плану	фактически	по плану	фактически	по плану	фактически	по плану	фактически	
	В	1		1	Жилое		103,9	103,9			103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	4,10
				2	Жилое		103,5	103,5			103,5	103,5	103,5	103,5	103,5	103,5	
				3	Жилое		103,9	103,9			103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	
				4	Жилое		103,5	103,5			103,5	103,5	103,5	103,5	103,5	103,5	
					Жилое		444,1	444,1			444,1	444,1	444,1	444,1	444,1	444,1	
					Жилое												

Табл. Отмеченные и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование	Материал	Размеры			Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Назначение	Стоимость	Восстановительная стоимость (руб.)	№ каталога	Действительная стоимость (руб.)
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная
	<i>Точечная стоимость по справке:</i>							

№ 01 2001 г.
 № 02 2002 г.
 _____ 19 г.
 Исполнил И. Зотов
 Проверил [подпись]
 Начальник бюро _____

XV Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 19 г.	_____ 19 г.	_____ 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Приложение 2

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

М.П. Пушкинское Р.Т.И.

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *нет*
(назначение нежилого строения)

Район *Пушкинский*

Город (пос.) *г. Пушкино*

Улица (пер.) *ул. Учинская д. 16*

квартал №

инвентарный № *15919-5*

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 676

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Б Год постройки 1975 Число этажей 3
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки Простая

Уч. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	Проц. износа к строению (гр. 7 X гр. 8) / 100	Текущие изменения износа в %	
									эле-мента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	6	1	6				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	-	16	1	16				
	б) Перегородки	кирпичные	-							
3	Перекрытия	чердачное	бетонные	8	1	8				
		междэтажное	-							
		надподвальное	-							
4	Крыша	асфальт	-	11	1	11				
5	Полы	бетонные с керамической плиткой	-	9	1	9				
6	Проемы	оконные	д.п. створчатые	10	1	10				
		дверные	деревянные							
7	внутренняя отделка	выпуклая штукатурка, вагонетка	-	6	1	6				
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление	✓	19	1	19				
		водопровод	✓							
		канализация	✓							
		электроосвещ.	✓							
		радио	✓							
		телефон	✓							
		внутр. вентиляция								
		горячее водоснабжение	✓							
		лифты								
9	Прочие работы	прочие работы	-	5	1	5				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: % износа (гр. 9) X 100 / удельный вес (гр. 7)

15%

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера В2
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки Линолеум

ЭМ № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по табл. № 1	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	Процент износа к строению (гр. 7 X гр. 8)	Текущий износ	
									100	износ элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
1	Фундаменты	—	—	2	—	—				
2	а) Стены и наружная отделка	<u>Керамический кирпич, штукатурка, облицовка</u>	<u>Хорошее</u>	23	1	23				
	б) Перегородки	<u>Кирпич, штукатурка</u>	<u>—</u>							
3	Перекрытия	чердачное	<u>деревянное</u>	6	1	6				
		междуэтажное	<u>железобетонное</u>							
		надподвальное	—							
4	Крыша	<u>металлическая</u>	<u>—</u>	8	1	8				
5	Полы	<u>линолеум, ковры, паркет</u>	<u>—</u>	11	1	11				
6	Двери	оконные	<u>дв., створчатые</u>	9	1	9				
		хверные	<u>деревянные</u>							
7	внутренняя отделка	<u>Линолеум, штукатурка, окраска</u>	<u>—</u>	15	1	15				
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление	<input checked="" type="checkbox"/>							
		водопровод	<input checked="" type="checkbox"/>							
		канализация	<input checked="" type="checkbox"/>							
		электроосвещ.	<input checked="" type="checkbox"/>							
		радио	<input checked="" type="checkbox"/>							
		телефон	<input checked="" type="checkbox"/>							
		ванны								
		вентиляция				18	1	18		
		горячее водоснабжение								
		лифты	<u>лифт</u>	<input checked="" type="checkbox"/>		16	1	16		
9	Прочие работы									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{Итого} \times 100}{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100} = \frac{99,6 \times 100}{100} = 99,6\%$$

VII. Описание конструктивных эл-тов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера Б4
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки проемы

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таб. № 5	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемента с поправкой	Износ в %	Проц. износа к строению (гр. 7 × гр. 8) / 100	Текущие изменения	
									износ в %	гр. 11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные плиты	хорошо	9	1	9				
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные плиты	—	21	1	21				
	б) Перегородки	—	—							
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	—	14	1	14			
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	металлическая с обшивкой	—	4	1	4				
5	Полы	бетонные, орг.	—	8	1	8				
6	Проемы	оконные	дв., остекление	—	10	1	10			
		дверные	деревянные	—						
7	внутренняя отделка	штукатурка окрашена	—	16	1	16				
8	Устройство инженерных систем	отопление	✓							
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.	✓							
		радио								
		телефон								
		лифты								
		вентиляция								
горячее водоснабжение										
холодное водоснабжение										
9	Прочие работы	проемы работы	—	9	1	9				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{20}{100} \times 100 = 20\%$

Итого $\frac{100}{100} \times 100 = 100\%$
% износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = $\frac{10}{100} \times 100 = 10\%$

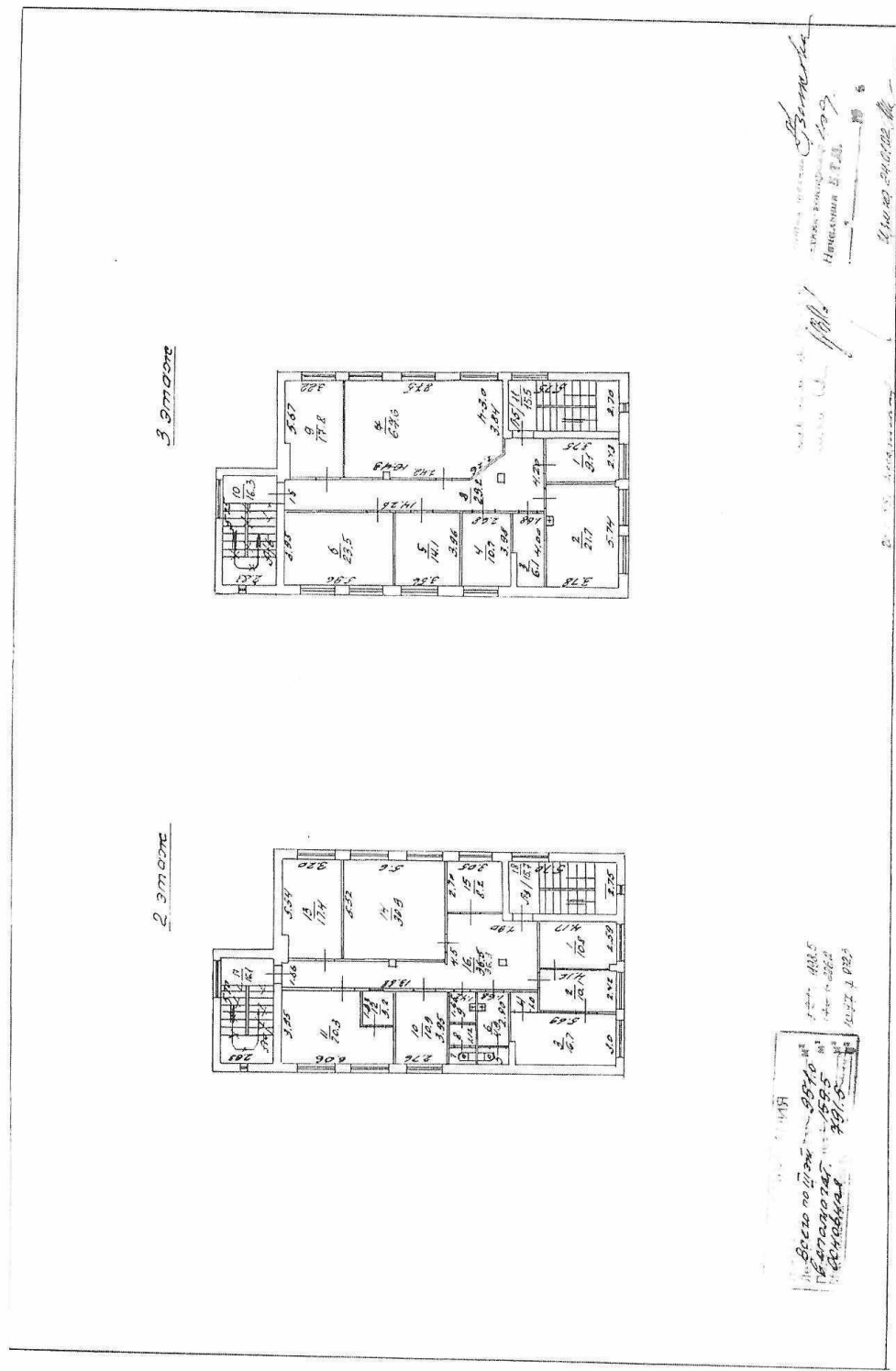
IX. Техническое описание притроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера <u>Б</u>	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____											
Фундаменты												
Стены и перегородки	<i>мелкошт.</i>											
Перекрытия	<i>мелкошт.</i>											
Крыша	<i>мелкошт.</i>											
Полы	<i>ф. вынужд.</i>											
Проемы	<i>дв.</i>											
Отделочные работы												
Электроосвещение	<i>м. в. о.</i>											
Прочие работы	<i>м. р. р. о.</i>											
Итого:	<i>20%</i>	100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____											
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	×			100	×			100	×	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Уд. сбор-ника	Ид. таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэф.ци.) на									Стоимость измерительная с поправк.	Количество (объем и площадь)	Восстано-вительная стоимость в рублях	% износа	Действи-тельная стоимость в рублях
					удель-ный вес	группу капи-телик.	климат. район											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	



Пушкинское 3

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Пушкинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание нежилое здание
(назначение нежилого строения)

Район Пушкинский

Город (пос.) г. Пушкино

Улица (пер.) Учинская 16

квартал № _____

инвентарный № 15919-5

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 876

**ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ПУШКИНСКИЙ Р-Н, Г. ПУШКИНО, УЛ.
УЧИНСКАЯ, Д. 16**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

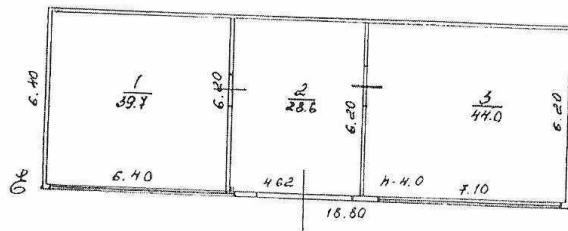
Литера Б/б Год постройки _____ Число этажей 1
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гилья и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	Процент износа к стоимости (гр. 7 х гр. 8) / 100	Текущие изменения		
									эле-мента	к строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>металлические трубы</u>	<u>удовлет.</u>	11	1	11	30	3.3			
2	а) Стены и их наружная отделка	<u>металлическ.</u>		29	1	29	30	8.7			
	б) Перегородки	<u>— " —</u>	<u>— " —</u>								
3	Перекрытия	чердачное	<u>металлическ.</u>	14	1	14	30	4.2			
		междуэтажное	<u>конструктивн.</u>						<u>— " —</u>		
		надподвальное									
4	Крыша	<u>асфальт</u>	<u>— " —</u>	7	1	7	30	2.1			
5	Полы	<u>бетонные</u>	<u>— " —</u>	15	1	15	30	4.5			
6	Проемы	оконные	<u>окна</u>	10	1	10	30	3.0			
		дверные	<u>металл. ворота</u>						<u>— " —</u>		
7	внутренняя отделка	<u>оштукатур.</u>	<u>— " —</u>	2	1	2	30	0.6			
8	Семитермо-электротехнические устройства	отопление		1	1	1	30	0.3			
		водопровод									
		канализация									
		электроосвещ.	<u>эл-во</u>						<u>— " —</u>		
		радио									
		телефон									
		ванны									
		вентиляция									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
9	Прочие работы	<u>прочие работы</u>	<u>— " —</u>	11	1	11	30	3.3			
Итого:				100	X	X	X	X			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				%							
Итого: % износа (гр. 9) X 100				удельный вес (гр. 7) -							
					1.0		30.0				

30%

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Лит. 06 расположенного в гор. (пос.) г. Пушкино
по улице Учинская № 16 принадлежащего _____



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Полезная площадь 112.3 кв. м.
В т. ч. ~~жилая~~ ^{осн.} площадь 112.3 кв. м.
Вспомог. площ. _____ кв. м.

Масштаб — 1 : 100

Съемку произвел «24» 01 2002
Исполнитель И. Голубев
Проверил бригадир _____
Текущие изменения «___» _____ 200__г.
Исп. _____ Бригадир _____



Прошито, пронумеровано, и
скреплено печатью 19.11.
Управляющий директор АО
«Международный центр
оценок» Павловский А.Ю.